

Cessioni post superbonus: i non esaustivi chiarimenti dal Fisco (parte seconda)

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 26 Giugno 2024

Continuiamo l'analisi nel dettaglio della normativa relativa alla tassazione della plusvalenza che nasce dalla cessione degli immobili ristrutturati sfruttando il superbonus. La recente Circolare del Fisco chiarisce poco...

Continuiamo la disamina dei chiarimenti offerti dal Fisco sulla tassazione in caso di cessione dei fabbricati ristrutturati con Superbonus: la Circolare del Fisco chiarisce troppo poco. Nella [prima parte](#) ci siamo occupati delle modifiche all'art. 67 del TUIR (Redditi diversi), qui delle modifiche all'art. 68 in tema di plusvalenze...

Punto 1.2 Modifiche all'articolo 68 del TUIR

a) Calcolo plusvalore

La circolare specifica le modalità di calcolo del plusvalore, in presenza di lavori che hanno goduto del superbonus, al 110% o meno. Così precisa la circolare:

“la norma in questione prevede due diverse ipotesi di calcolo, a seconda che tra la data di conclusione degli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio e la data di cessione dell'immobile siano trascorsi:

- *non più di cinque anni;*
- *più di cinque anni.*

Nel primo caso, la norma stabilisce che non si tiene conto delle spese relative agli



interventi ammessi al Superbonus «(...) qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020 (...)». Di conseguenza, le spese in questione non possono essere riconosciute a incremento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) dell'immobile qualora si verifichino, congiuntamente, le due seguenti ipotesi:

a) l'esecuzione dell'intervento agevolato abbia comportato la fruizione del Superbonus nella misura del 110 per cento; b) siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura praticato dal fornitore o per la cessione del credito d'imposta.

In merito all'ipotesi a), si evidenzia che l'irrelevanza delle spese in questione, ai fini del calcolo della plusvalenza, si verifica nel caso di Superbonus spettante nella misura del 110 per cento, ma non anche nel caso di fruizione dell'agevolazione nelle diverse (e inferiori) misure previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio. Depongono in tal senso il tenore letterale della norma, che stabilisce che non si tiene conto delle spese relative agli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto Rilancio «(...) qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento (...)», e il contenuto della relazione di accompagnamento al disegno di legge di bilancio, secondo cui, "ai fini della determinazione della plusvalenza, non concorrono al computo dei costi inerenti al bene quelli relativi agli interventi che danno diritto al Superbonus agevolati nella misura del 110 per cento". Laddove, per il medesimo immobile, si sia fruito dell'incentivo in parte nella misura del 110 per cento e in parte in una misura inferiore (a titolo di esempio 70 per cento), l'irrelevanza delle spese relative agli interventi agevolati riguarderà solo le spese che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del 110 per cento; le altre spese, invece, potranno essere considerate - al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalla legge - tra i costi inerenti all'immobile ceduto_."

E sul punto così sintetizza, alla fine:

- *“ il novellato articolo 67 del TUIR prevede una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare che riguarda la cessione "infradecennale" d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, indipendentemente dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante e dalla modalità di fruizione di quest'ultima;*
- *il nuovo articolo 68, nel definire le modalità di calcolo della predetta plusvalenza per il cedente, stabilisce l'irrelevanza (totale o parziale) delle spese relative agli*

interventi agevolati solo qualora si sia fruito del Superbonus nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta.”

Come si vede, quindi, due fattispecie diverse, soprattutto nella determinazione della plusvalenza. Si rimanda anche a quanto precisato nel punto b) della precedente analisi dell'art.67 TUIR.

Quello che la circolare non tratta

a) Spese sostenute da terzi

La circolare non tratta, se non come previsione generica, del caso delle spese sostenute da terzi. Ricordiamo quanto abbiamo sollevato, su questo aspetto: Come è noto, i lavori che danno diritto al superbonus possono essere sostenuti anche da altri soggetti, diversi dal proprietario. La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17 del 26 giugno 2023 ha ben specificato nel dettaglio questo aspetto. Innanzi tutto, le persone fisiche che sostengono tali spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori. E qualora l'unità immobiliare sia in comproprietà fra più soggetti, il diritto alla detrazione spetta in relazione alle spese sostenute e rimaste a carico, prescindendo dalla quota di proprietà.

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento