

**Primo Piano**  
**Fisco e immobili**



**26%**  
**L'aliquota**

La plusvalenza sulle cessioni di immobili a titolo oneroso può essere tassata con imposta sostitutiva al 26 per cento

**10 anni**  
**Il termine**

È il periodo - calcolato da fine lavori - entro cui è tassabile la plusvalenza realizzata cedendo gli immobili ristrutturati con il 110%,

**430mila**  
**Gli edifici**

Al 30 settembre scorso sono stati riqualificati con il superbonus 430.661 edifici, di cui oltre 78mila condomini (dati Enea).

# Superbonus 110% e plusvalenze: a rischio una casa su cinque

**Verso la manovra.** In arrivo la tassazione del 26% in caso di vendita di fabbricati riqualificati. Evitano la stretta le abitazioni principali, che sono la maggior parte. Non rilevano i bonus ordinari

**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**

Otto persone su dieci, tra coloro che hanno ceduto il superbonus, hanno riqualificato la propria abitazione principale e potranno così scansare la nuova tassa sulle vendite. L'elaborazione del Caf Acli su una platea di 29.373 contribuenti aiuta a definire la platea dei soggetti interessati dal nuovo prelievo del 26% in arrivo con la manovra 2024.

Il disegno di legge di Bilancio - appena approvato in Parlamento per l'iter di approvazione - punta a colpire le plusvalenze realizzate da chi vende, entro dieci anni dalla fine dei lavori, immobili riqualificati con il superbonus del 110 per cento. L'obiettivo è far pagare chi cede un immobile che si è rivalutato grazie alla più ricca tra le agevolazioni fiscali.

**Monitoraggio per dieci anni**

La manovra mette nel mirino le cessioni stipulate dal 1° gennaio 2024. Ci sono, però, diverse esclusioni.

Innanzitutto, non saranno tassati i "guadagni" sulle cessioni delle case che sono state adibite ad abitazione principale del venditore e dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti il trasferimento (o, per gli immobili posseduti da meno tempo, per la maggior parte del periodo che intercorre tra la data d'acquisto o di costruzione e la vendita).

Semplificando, sono le case contraddistinte dal codice utilizzato nel modello 730. E rappresenta la situazione più frequente: quasi l'82% degli immobili per i quali il superbonus è stato ceduto o scontato attualmente, secondo la rilevazione del Caf Acli. Ecco perché si può ipotizzare che il "rischio tassazione" incomba massimamente su una casa su cinque. Naturalmente, sempre che il proprietario decida di venderla.

In effetti, l'esperienza nota e dimostra che è piuttosto raro interessarsi in trasferimenti che incappano nella tassazione già oggi in vigore per le "normali" vendite infraquinquennali. Perché il proprietario - se può - evita di vendere l'abitazione prima che sia

passato il periodo minimo richiesto dalla legge (si veda l'articolo in basso).

È ipotizzabile che succeda lo stesso con la stretta sulle plusvalenze da superbonus, anche se l'allungamento del periodo a dieci anni renderà senz'altro più frequenti le ipotesi di tassazione. Basta pensare agli oltre 78mila condomini riqualificati con il superbonus (dati Enea al 30 settembre scorso): in questi edifici ci sono appartamenti tenuti a disposizione o affittati che, a un certo punto, il proprietario potrebbe trovarsi a dover vendere, magari per acquistare una casa per un figlio. Al di là di queste cessioni per necessità, a finire nella rete del Fisco saranno soprattutto coloro che si erano lanciati nel superbonus fin dall'inizio con l'intento di speculare, comprando una casa per rivenderla riqualificata o ristrutturando un immobile acquistato da poco. Sono operazioni spesso al confine con l'attività d'impresa, magari realizzate da "addetti ai lavori" che qui hanno agito come privati.

La relazione tecnica al disegno di legge, comunque, non si avventura a fare stime di gettito.

**Salvi i bonus del 90% e ordinari**

Quella delle abitazioni principali non è l'unica esclusione. La manovra salva dal prelievo anche gli immobili ereditati. Dato che la norma non specifica, dovrebbero essere incluse sia le successioni avvenute dopo la fine dei la-

vori, sia quelle precedenti.

L'applicazione delle nuove regole - in ogni caso - non sarà semplice, a partire dalle modalità di calcolo della plusvalenza su cui andrà pagato il 26% di imposta.

Prendiamo una seconda casa acquistata a 150mila euro nel 2020. L'anno dopo viene riqualificata spendendo 100mila euro agevolati dal superbonus del 110% (poi ceduto a una banca) e nel 2024 è venduta per 400mila euro. La plusvalenza su cui si pagherà il 26% sarà di 250mila euro (400 - 150), perché i costi agevolati dal 110% fruito tramite cessione o sconto non abbattano l'imponibile nei primi cinque anni dalla fine dei lavori. Se invece la vendita avvenisse tra cinque e dieci anni dalla chiusura del cantiere, i costi rileverebbero per metà. Inoltre, quando la casa è posseduta da più di cinque anni, l'importo di partenza può essere rivalutato con l'indice Istat Foi (Famiglie operai e impiegati), e questo riduce ancora la plusvalenza.

Può sembrare strano, ma - per come è scritta la norma - al costo d'acquisto possono essere sempre sommate le spese agevolate dal 110% se portate in detrazione (caso rarissimo) e quelle incentivate dal superbonus al 90% o da altri bonus ordinari (anche se ceduti).

**In Norme & Tributi - pagina 22**  
Stretta su usufrutto e superficie

**82%**

**LE ABITAZIONI PRINCIPALI**

Oltre 4 su 5, tra i contribuenti che hanno ceduto il 110% con il Caf Acli l'hanno fatto per prime ca-

**Il nuovo tributo in quattro punti**

- IL NUOVO PRELIEVO**  
**Tassazione al 26% sulle plusvalenze**  
Il Ddl di Bilancio prevede di tassare al 26% le plusvalenze realizzate vendendo dal 1° gennaio 2024 gli immobili riqualificati con il superbonus per i quali i lavori sono stati ultimati da non più di 10 anni al momento della cessione. La tassazione scatterà anche se ad aver sfruttato il 110% è un «avente diritto» (es. un familiare del venditore)
- LE ESCLUSIONI**  
**Salva l'abitazione principale e le case ereditate**  
La tassazione non scatterà:  
● se il venditore è un'impresa;  
● se l'immobile è stato acquisito per successione;  
● se l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale del venditore e dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni precedenti la cessione o del minor periodo che intercorre tra la data d'acquisto o costruzione e la vendita)
- LA PLUSVALENZA**  
**Il superbonus 110% ceduto non abbatte l'imponibile**  
La tassazione si applica sulla differenza tra il corrispettivo di vendita e il prezzo d'acquisto (o costo di costruzione). Se il fruito di cessione del credito o sconto in fattura, le spese agevolate al 110% non vengono considerate quando si vende entro 5 anni da fine lavori; vengono considerate in misura dimezzata se si vende da tra 5 e 10 anni
- LA BASE DI CALCOLO**  
**L'importo storico si rivaluta e rilevano i bonus ordinari**  
Se l'immobile ceduto è stato acquistato o costruito da oltre 5 anni, il prezzo d'acquisto (o costo di costruzione) è rivalutato con l'indice Istat Foi. A tale prezzo (o costo) si aggiunge la spesa agevolata dal superbonus che sia inferiore al 110%, o fruito come detrazione, e la spesa agevolata dai bonus ordinari

## Il termine a dieci anni stringe la rete del Fisco

**Le ricadute**

**Colpito in particolare chi contava di cedere l'immobile a prezzo più alto**

**Angelo Busani**

Nella pratica professionale quotidiana è abbastanza infrequente l'applicazione dell'Irpef sulla plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile eseguita prima che siano passati cinque anni dall'acquisto.

In primo luogo, un quinquennio è un periodo troppo breve affinché possa formarsi una decisione di vendita da parte di chi abbia acquistato un'abitazione (o un altro manufatto), in quanto chi pianifica l'acquisto di un immobile difficilmente prefigura di effettuarne la vendita in così poco tempo.

A parte ciò, va inoltre considerato che, se si tratta di una casa o di un appartamento, di solito l'acquirente utilizza l'immobile per stabilirvi la propria abitazione, con la conseguenza che, in questo caso, scatta la regola in base alla quale la plusvalenza, benché conseguita, non è imponibile se l'utilizzo abitativo si è verificato per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto e la vendita.

Insomma, perché si verifichi una vendita infraquinquennale occorre, di solito, che succeda un "incidente", intendendosi per tale un evento imprevisto nella vita di una persona oppure un evento che altera il modo o lo stile di vita: il trasferimento del luogo di lavoro, la nascita di uno o più figli, una crisi matrimoniale.

**Finora il prelievo sulle cessioni entro i cinque anni è scattato solo in caso di eventi imprevisti**

In quest'ultimo caso - quello dei coniugi che si separano o divorziano (lo stesso ragionamento va poi ripetuto per coloro che sciogliono un'unione civile) - vi è da considerare, tra l'altro, che di solito il trasferimento immobiliare viene effettuato senza corrispettivo e, quindi, manca in radice il presupposto della plusvalenza. Ma qualora vi fosse il pagamento di un corrispettivo a fronte del trasferimento dell'immobile, la tassazione della plusvalenza non dovrebbe rendersi applicabile (così hanno deciso ad esempio la Ctr Lombardia con sentenza n. 98 dell'11 gennaio 2021 e la Ctr Lazio con la sentenza n. 4260 del 26 settembre 2021), in quanto vige la regola in base alla quale sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa «tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio» (articolo 19, legge 74/1987), caso al quale sono del tut-

to equiparate le situazioni in cui si abbia una separazione coniugale (sentenza 154/1999 della Corte costituzionale) e, appunto, la cessazione dell'unione civile a fronte della sua completa equiparazione al matrimonio "ordinario".

Per il verificarsi di una situazione in cui è dovuta l'Irpef per plusvalenza da cessione di un immobile bisogna, in sostanza, figurarsi proprio l'ipotesi del contribuente che compra per rivendere, magari dopo aver "risistemato" l'immobile con interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione. Ebbene, la novità ipotizzata nel disegno di legge di Bilancio 2024 spezza le gambe a tutti coloro che abbiano beneficiato del superbonus, perché non solo si allunga il periodo di osservazione (da cinque a dieci anni), ma anche perché le spese sostenute agevolate dal 110% sarebbero del tutto indeducibili, nel caso di vendita infraquinquennale, o deducibili solo al 50% nel caso di vendita infradecennale.



**A rischio.** Un cappotto progettato o installato male genera muffe e marcescenza

## Sconti più poveri? Analisi costi-benefici per scegliere i lavori

**I progetti per il 2024**

**Seguire le agevolazioni non aiuta a individuare le priorità corrette**

**Maria Chiara Voci**

Nell'epoca "post superbonus", con incentivi che non potranno più coprire totalmente gli investimenti, i committenti devono ridefinire le proprie priorità. Scegliendo sulla base di analisi costi-benefici.

Quali sono i consigli per una sequenza corretta? Per rispondere Il Sole 24 Ore ha interpellato esperti e addetti ai lavori. Tutti concordano che «la qualità va nuovamente messa davanti alla quantità». Anche perché, nella logica della direttiva europea Epdb, la riqualificazione non per forza va affrontata in un'unica soluzione e con un maxi-cantiere. Con un progetto ampio e che abbia indagato a monte tutte le necessità, è possibile agire a valle, secondo le disponibilità economiche, spalmando i lavori su più anni, purché in una programmazione concatenata.

Punto primo: valutare la situazione in modo accurato. «Che si tratti di restauro conservativo o efficientamento, la diagnosi preventiva è indispensabile - afferma Guido Roche, esperto con docenze nel tempo tra Politecnico di Milano, Università di Bolzano e Agenzia Casa Clima -. Vale per gli edifici storici, ma anche per immobili contemporanei che presentino degrado. Ci riferiamo a indagini da effettuare con ausili strumentali, come una termografia a infrarosso, da integrare con ulteriori prove quali il monitoraggio microclimatico interno, la misura della trasmittanza o della presenza di acqua nelle murature fino a controlli più complessi». La diagnosi - insomma - dovrebbe essere essa stessa oggetto di un incentivo ad hoc: al contrario, da sola non è agevolata e, anche quando è sostenuta come nel superbonus, si riduce a un'Ape. Troppo spesso viene tralasciata o svolta senza strumenti idonei.

Secondo: i lavori devono essere integrati e tenere conto degli impatti a catena. «Gli aspetti sismici, termici e acustici non vanno mai disgiunti - afferma Enrico Baschieri, architetto e direttore tecnico di Ecodesign -. Effettuare, come accaduto in diversi casi con il superbonus, un risanamento energetico su un edificio che ha problemi sotto l'aspetto sismico è dannoso, oltre che inutile». Se l'incentivo copre sismica ed energetica, la scelta di agire sotto i due aspetti va percorsa. Inoltre, «andrebbe meglio considerata la zona climatica in cui si trova l'edificio - afferma Filippo

Busato, ex presidente Aicarr e professore associato di fisica tecnica presso Universitas Mercatorum -. Uso e luogo incidono sulla valutazione delle necessità sull'impianto e per l'involucro».

Terzo: ciò che non è oggetto di incentivo peculiare può comunque essere prioritario. Un esempio su tutti: in un Paese con il nostro patrimonio storico, l'umidità di risalita dell'acqua nelle murature è un problema. Che, oltretutto, se non viene risolto quando si fa una coibentazione, genera muffe e marcescenza. Ancora: la presenza di gas radon, molto pericoloso per la salute, nei piani terra e interrati è molto diffusa in Italia. Quando si isola, la situazione peggiora. Pochi però si pongono il problema. Infine, c'è la ventilazione meccanica controllata, tecnologia nota da tempo e che andrebbe sempre associata alla coibentazione, anche per mitigare i problemi di cui sopra. Eppure non esistono incentivi dedicati e l'inclusione nel superbonus e nell'ecobonus è prevista solo rispettando specifiche condizioni definite da una Faq Enea.

Quarto. Sempre in tema di efficienza dell'involucro ci sono azioni, come il cambio degli infissi - popolarissimo e agevolato al 50% da bonus ristrutturazioni ed ecobonus - che andrebbero associate alla sostituzione dei cassonetti degli avvolgibili e alla posa contestuale di una schermatura solare. In quest'ultimo caso, l'incentivo c'è: la schermatura solare è detraibile all'interno del massimale degli infissi se installata contestualmente ad essi o con massimale dedicato se installata da sola. Anche a fronte delle condizioni climatiche che costringono a proteggere le nostre abitazioni più dal caldo (che non dal freddo) andrebbe meglio conosciuta e usata.

Quinto. Gli impianti vanno efficientati, ma non sempre sostituiti (anche se i bonus del 50-65% agevolano la nuova installazione). «Spesso - prosegue Busato - si può agire bene, semplicemente migliorando la regolazione dell'impianto centralizzato, agendo sulle curve climatiche o le portate variabili, anche attraverso l'uso di intelligenza adattiva, che studia i comportamenti d'uso. Non dare per scontato l'intervento di cui si necessita significa fare vero risparmio».

In ultimo, occorre avere il coraggio di assumere decisioni drastiche, in primis negli immobili indipendenti dove decidono i singoli proprietari. «La domanda in cima a ogni altra - spiega Enrico Baschieri - è sempre: conviene ristrutturare? Mi è spesso capitato di arrivare a spiegarlo, conti alla mano, a un committente che a parità di investimento, demolire e ricostruire era la soluzione più economica».

© RIPRODUZIONE RISERVATA