

Primo Piano
Fisco e immobili

Gli immobili agevolati dal superbonus e il mercato residenziale annuo

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI

EDIFICI RIQUALIFICATI CON IL SUPERBONUS

709.591

495.893

Di cui

● Edifici unifamiliari	244.972
● Condomini	133.500
● Unità indipendenti	117.358
● Castelli	8

Fonte: agenzia delle Entrate, Enea

Tassa sulle plusvalenze da superbonus: insidia sulle compravendite

Il nuovo prelievo. Applicazione complessa in caso di lavori sulle parti comuni. Oltre alle abitazioni principali sono esclusi dall'imposta i lavori in corso

Angelo Busani

La nuova tassazione Irpef sui venditori di unità immobiliari che sono state oggetto di interventi agevolati con il superbonus sta notevolmente complicando l'istruttoria delle compravendite immobiliari. Non solo perché occorre tener conto di aspetti mai affrontati in passato. Ma anche perché si tratta di una materia densa di complessità tecniche che i venditori spesso non sono in grado di gestire, privi delle nozioni e della documentazione necessaria. Occorrerà un po' di tempo e il maturare di esperienze pratiche affinché questa tematica entri nella cultura comune e diventi una questione routinaria e non più di faticosa gestione, come attualmente invece accade.

L'agenzia delle Entrate ha emanato una serie di chiarimenti con la circolare 13/E del 13 giugno scorso. Facciamo il punto della situazione.

1

IL COSTO FISCALE

Tassazione via Irpef o imposta sostitutiva

La nuova imposizione è stata introdotta dall'articolo 1, comma 64, della legge 213/2023, che ha innovato gli articoli 67 e 68 del Tuir: si tratta dell'assoggettamento a Irpef della plusvalenza (e cioè la differenza tra prezzo di vendita e costo di acquisto, aumentato, come consentito dalla legge, secondo le regole illustrate al punto 11) realizzata cedendo un'unità immobiliare oggetto di un intervento superbonus "concluso" da meno di dieci anni.

Questa plusvalenza aumenta la base imponibile Irpef da tassare in sede di dichiarazione annuale dei redditi, ma può essere affrancata versando al notaio che stipula la compravendita (articolo 1, comma 496, legge 266/2005) un'imposta sostitutiva pari al 26% della plusvalenza stessa.

2

I CONTRIBUENTI

Colpite persone fisiche, società semplici o Enc

Salvo casi particolari, la plusvalenza è tassata se è conseguita da una persona fisica che effettua la cessione dell'immobile non agendo nell'esercizio di attività produttiva di reddito d'impresa o di reddito di lavoro autonomo. È altresì tassata se è conseguita a seguito di una cessione effettuata da una società semplice oppure, sempre che non agiscano nell'esercizio di attività produttiva di reddito d'impresa o di reddito di lavoro autonomo, da un ente non commerciale o da un ente

3

GLI IMMOBILI ESENTI

Escluse le case ereditate e le abitazioni principali

Non è tassabile chi vende un immobile ereditato: non è rilevante che i lavori siano stati eseguiti dal defunto o dall'erede. Se l'immobile è venduto da una persona che l'abbia acquistato per metà ed ereditato per l'altra metà (è il classico caso dell'eredità trasmessa tra coniugi) e che abbia sostenuto costi da superbonus, la plusvalenza realizzata con la successiva vendita sarà da sottoporre a tassazione per un valore corrispondente alla caratura della quota non di provenienza ereditaria.

È invece tassabile chi vende un immobile acquisito mediante donazione nel quale il donatario o i soggetti equiparati abbiano eseguito interventi da superbonus (se li ha effettuati il donante, non emerge plusvalenza).

Nemmeno è tassabile chi vende un immobile che sia stato adibito ad abitazione principale del cedente (o dei suoi familiari: coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) per la maggior parte del decennio anteriore alla vendita (o del minor periodo decorso dall'acquisto).

Dato che la norma si riferisce a «interventi conclusi», non è tassabile la plusvalenza se emerge dalla cessione di un fabbricato nel quale i lavori da superbonus sono ancora in corso.

4

NON SOLO VENDITE

Nel mirino i passaggi a titolo oneroso

A far emergere le plusvalenze tassabili sono le cessioni a titolo oneroso e quindi: la compravendita, la permuta, il conferimento in società, la transazione, la dazione in pagamento (probabilmente, anche la divisione nella quale il condividente percepisca un conguaglio).

Viceversa, non sono plusvalenti le donazioni (come detto, possono essere colpite solo le eventuali rivendite da parte del donatario che ha eseguito gli interventi).

5

L'ATTO PLUSVALENTE

Viene tassata la prima cessione post intervento

La plusvalenza da superbonus si origina in occasione della prima

cessione successiva all'intervento fiscalmente agevolato e non in quelle ulteriori: così, se nel 2024 Tizio vende a Caio un'abitazione (comprata nel 2021) nella quale ha compiuto un intervento superbonus nel 2022, e poi nel 2030 Caio a sua volta vende quell'abitazione, non è tassabile la plusvalenza che emerge in quest'ultima cessione.

Se Caio invece vende nel 2028, è tassabile la plusvalenza "ordinaria" che matura per effetto della cessione di un immobile comprato da meno di cinque anni.

6

LE DETRAZIONI EDILIZIE

Contano solo i lavori agevolati dal superbonus

È plusvalente la cessione dell'unità immobiliare (abitativa o non abitativa) che sia stata oggetto (con lavori conclusi da meno di dieci anni) di un intervento dal quale origina l'agevolazione ex articolo 119 del Dl 34/2020 (probabilmente, anche di quelli che non abbiano dato luogo a un procedimento urbanistico, come la semplice sostituzione degli infissi), vale a dire:

- efficientamento energetico;
- riduzione del rischio sismico;
- eliminazione di barriere architettoniche.

La plusvalenza invece non si origina in seguito all'esecuzione di interventi da cui conseguono agevolazioni diverse dal superbonus: ad esempio, la detrazione per lavori edilizi (articolo 16-bis Tuir); l'ecobonus di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013; il sismabonus di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013; il bonus facciate (legge 160/2019); il bonus giardini (legge 205/2017); il bonus barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter del Dl 34/2020.

7

IL PERIODO SOTTO ESAME

Dieci anni a partire dalla fine del cantiere

Il periodo decennale rilevante per l'emersione della plusvalenza decorre dal giorno in cui l'intervento superbonus è stato ultimato. La prova si può avere nella documentazione attestante la fine dei lavori, ma anche (si pensi a un intervento che non dà luogo a un procedimento urbanistico, come la "semplice" sostituzione di una caldaia o degli infissi) da qualsiasi altra evidenza - quale, ad esempio, la data di un attestato di prestazione energetica - da cui risulti l'avvenuta esecuzione dell'intervento.



La linea del Fisco.

Secondo le Entrate il prelievo sulla plusvalenza può scattare anche quando si vende un appartamento ubicato in un condominio oggetto di lavori agevolati dal superbonus

8

I TITOLARI DEL BENEFICIO

Decisive anche le opere eseguite dagli inquilini

Non è rilevante che l'intervento sia stato eseguito (e il relativo costo sia stato sopportato) dal venditore, poiché genera plusvalenza tassabile anche la cessione di un'unità immobiliare in cui l'intervento sia stato eseguito da un altro soggetto avente diritto all'agevolazione superbonus (ad esempio il conduttore, il comodatario o il coniuge del proprietario).

Tuttavia, appare ovvio che, se viene venduta un'abitazione sulla quale il conduttore ha sostenuto costi per un intervento superbonus (e con ciò ha conseguito il relativo diritto a detrazione), il venditore, che

NEL FASCICOLO

Nell'Esperto risponde i quesiti sui bonus casa

Comincia questa settimana la serie estiva di numeri speciali dell'Esperto risponde. Oggi il fascicolo dei quesiti è interamente dedicato alle domande sui bonus casa e le altre agevolazioni immobiliari.

9

LE VARIE ALIQUOTE

Rilevanti gli sgravi fiscali anche inferiori al 110%

La plusvalenza tassabile si origina prescindere dal fatto che:

- sia stato effettuato un intervento per il quale sia stata concessa la detrazione del 110 per cento, in quanto la nuova tassazione riguarda anche gli interventi per i quali il superbonus è concesso con aliquota del 90% (nel 2023), del 70% (nel 2024) o del 65% (nel 2025);
- sia stata, o meno, effettuata l'opzione per il cosiddetto "sconto in fattura" o che il contribuente abbia, o meno, ceduto il credito d'imposta derivante dall'esecuzione dell'intervento agevolato. Come appena oltre verrà precisato, l'aver approfittato dello sconto in fattura o della cessione del credito influisce sul calcolo della plusvalenza.

10

IN CONDOMINIO

Le opere su parti comuni influenzano il prelievo

Se nelle parti comuni del condominio sono stati eseguiti interventi agevolati con il superbonus, la cessione di una unità immobiliare facente parte del fabbricato genera plusvalenza:

- sia che si tratti di un'unità immobiliare nella quale, a sua volta,

11

I CALCOLI

Differenza di prezzo aumentata dai costi

La plusvalenza si calcola sottraendo al prezzo di vendita quello di acquisto (se questo è avvenuto per donazione, rileva il prezzo pagato dal donante; se si tratta di un edificio costruito dal venditore, ci si riferisce al costo di costruzione).

La differenza che si ottiene può essere aumentata «di ogni altro costo inerente al bene medesimo», compresi quelli sostenuti per l'intervento superbonus al 110 per cento. Ma con la precisazione che, se è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, il costo dell'intervento superbonus al 110%:

- non può essere portato in aumento del prezzo d'acquisto, se l'intervento è stato concluso da meno di cinque anni;
- può essere portato in aumento del prezzo d'acquisto nella misura del 50%, se l'intervento è stato concluso da oltre cinque anni.

12

L'ECCEZIONE

Base imponibile limitata se il 110% è stato ceduto

La regola che limita l'aumento della plusvalenza vale però solo per il superbonus 110 per cento. Quindi, ogni altro costo inerente al bene ceduto può essere portato per intero ad aumento del prezzo di acquisto, compresi:

- i costi relativi all'intervento superbonus 110% non oggetto di sconto in fattura o di cessione del credito;
- i costi relativi all'esecuzione degli interventi agevolati da altri superbonus (quelli al 90, al 70 e al 65 per cento).

Ne consegue che se sono stati sostenuti costi in parte agevolati dal superbonus 110% e in parte con altro superbonus (oppure costi solo in parte oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura), la regola che limita la diminuzione della base imponibile si applica solo ai costi relativi al superbonus 110% oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura.

Allo stesso modo, se sono stati sostenuti costi di importo superiore al limite massimo ammesso in detrazione (si pensi a una spesa agevolata fino a 96mila euro e quindi a una detrazione al 110% pari a 105.600 euro, contro una spesa effettiva di 150mila euro), l'importo eccedente (44.400 euro) è per intero utilizzabile in aumento del prezzo di acquisto.