



a cura di Andrea Di Bartolomeo, socio di Biscozzi Nobili & Partners

Nuovi carichi fiscali per gli immobili agevolati

In base a una norma, la vendita di case ristrutturate per le quali si è beneficiato del superbonus genera plusvalenze tassabili. Soggetta a lacuna la cessione di quelle ricevute per donazione

Un nuovo carico fiscale sugli asset immobiliari è stato introdotto nell'ordinamento italiano dalla legge 213/2023 che, inserendo nel corpo dell'art. 67, comma 1 del Testo unico imposte sui redditi la lettera b-bis, ha previsto una nuova tassazione delle plusvalenze immobiliari. In particolare, viene stabilito che rientrano nella categoria del "redditi diversi" e sono dunque tassabili ai fini Irpef le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di immobili per i quali il cedente o gli altri aventi titolo abbiano eseguito gli interventi "agevolati" di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, e sempre che questi interventi agevolati si siano conclusi da non più di dieci anni al momento della cessione. La ratio della nuova disposizione è tassare i plusvalori ai quali concorre l'accrescimento di valore derivante dall'esecuzione sull'immobile di interventi migliorativi agevolati dallo Stato italiano con il superbonus. Per espressa previsione normativa, non ravvisandosi alcun intento speculativo, sono peraltro esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del decennio antecedente la cessione o, qualora tra l'acquisto/costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo. La plusvalenza imponibile è pari alla differenza tra il prezzo di vendita dell'immobile e il costo di acquisto/costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene ceduto. Quanto alle modalità di determinazione dei costi inerenti al bene ceduto, la nuova disposizione stabilisce che se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di cinque anni all'atto della

cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi qualora si sia fruito dell'incentivo fiscale nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione fiscale spettante o dello sconto sul corrispettivo, di cui all'art. 121, comma 1, lett. a) e b) del D.L. 34/2020. Se invece gli interventi sono conclusi da più di cinque anni ma entro i dieci anni all'atto della cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le opzioni di cessione o sconto. La formulazione letterale della nuova disposizione non appare

sufficientemente chiara con riferimento agli immobili situati in edifici sulle cui parti comuni insiste una proprietà condominiale. In particolare, non è del tutto chiaro se il presupposto imponibile di cui al nuovo art. 67, comma 1, lett. b-bis) del Tuir possa sussistere anche laddove gli interventi agevolati con il superbonus siano stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio ma non anche sulla singola unità immobiliare oggetto di cessione. Non appare altresì chiaro l'ambito applicativo della disposizione con riferimento alla cessione di immobili ricevuti per donazione e sui quali ante donazione il donante abbia eseguito gli interventi agevolati con il superbonus.



Andrea Di Bartolomeo