

# PLUSVALENZA DA SUPERBONUS IN CASO DI VENDITA

## Studio del Consiglio Nazionale Notariato N. 15-2024/T

Sono previste **pesanti imposte** per coloro che decidono di vendere un immobile ristrutturato con il Superbonus prima che siano trascorsi 10 anni.

La **legge di Bilancio 2024** stabilisce, infatti, che le plusvalenze derivanti dalla vendita onerosa di immobili, che hanno beneficiato degli interventi agevolati dal Superbonus, siano incluse nei redditi diversi secondo il Testo Unico sulle Imposte sui Redditi (TUIR).

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare 13/E/2024**, ha fornito le istruzioni applicative del nuovo regime in vigore dal **1° gennaio 2024**.

Vediamo più in dettaglio in cosa consiste la **plusvalenza da Superbonus**.

### Plusvalenza Superbonus: nuovo studio del Notariato

Leggi tutta la notizia

### Plusvalenza da Superbonus: cos'è e a quanto ammonta

In base a quanto previsto dal comma 64 della Legge di Bilancio 2024, per gli **immobili diversi dall'abitazione principale e non ottenuti tramite successione** sui quali sono stati effettuati interventi agevolati con il **Superbonus al 110%**, è prevista un'imposta sulla plusvalenza del **26%** generata dalla loro vendita nei successivi **10 anni**.

L'imposta sulla plusvalenza, pertanto, colpisce per un periodo di dieci anni chi vende una **seconda casa**, a meno non sia stata ereditata o donata. In quest'arco temporale si andrà incontro al prelievo del 26% sulla plusvalenza generata dall'operazione come reddito diverso.

Accanto a questo, viene introdotto un meccanismo di **indeducibilità** dei costi di ristrutturazione, integrale per i primi cinque anni e al 50% per i successivi cinque.

La misura applicata agli immobili riqualificati con il Superbonus è stata concepita per scoraggiare **operazioni speculative** e garantire che le agevolazioni fiscali siano effettivamente ed esclusivamente impiegate per migliorare l'efficienza energetica degli immobili.

Fino al 2023, le spese "sostenute" per la realizzazione dei lavori agevolati con il Superbonus erano deducibili dalla plusvalenza tassabile.

La ratio della nuova norma è non concedere più una doppia agevolazione: la realizzazione a costo zero di lavori che aumentano il valore dell'immobile e la vendita dell'immobile riqualificato senza il pagamento di una tassa sulla plusvalenza.

### Quando c'è l'esonero dell'imposta sulla plusvalenza Superbonus

Sono previste due eccezioni all'imposta sulla plusvalenza da Superbonus:

- gli **immobili ereditati per successione**;
- gli immobili utilizzati come **residenza principale** dal venditore o dai suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni precedenti la vendita, o per la maggior parte del periodo se inferiore ai dieci anni.

In caso di detrazione fiscale nella dichiarazione dei redditi, tutte le spese possono essere considerate. Per gli immobili acquistati o costruiti da oltre cinque anni, il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione è rivalutata in base all'indice Istat.

### Plusvalenza da Superbonus: come si calcola

La plusvalenza è determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Come già detto, alle plusvalenze derivanti dalla cessione “infradecennale” di immobili interessati dal Superbonus è applicata un’imposta sostitutiva del 26%, secondo le modalità previste dall’articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

Questa opzione deve essere richiesta dalla parte venditrice al notaio al momento della cessione e le nuove disposizioni si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.

Per gli immobili oggetto di interventi agevolati con il Superbonus:

- se gli interventi si sono conclusi da non più di 5 anni, non si tiene conto delle spese relative agli interventi agevolati se si è fruito dell’incentivo nella misura del 110% e sono state esercitate le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito;
- se gli interventi si sono conclusi da più di 5 anni, si tiene conto del 50% delle spese relative agli interventi agevolati.

Con la **Circolare 13/e/2024** l’**Agenzia delle Entrate** chiarisce alcuni dubbi sull’applicazione delle plusvalenze:

- è sufficiente un lavoro effettuato sulle **parti comuni** di un condominio, senza coinvolgere il singolo appartamento, a far scattare la plusvalenza da Superbonus;
- i dieci anni si calcolano a partire dalla **fine dei lavori**;
- laddove, per il medesimo immobile, si sia fruito dell’incentivo in parte nella misura del **110%** e in parte in una misura inferiore, l’irrelevanza delle spese relative agli interventi agevolati riguarderà solo le spese che hanno dato luogo all’incentivo nella misura del 110%; le altre spese, invece, potranno essere considerate al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalla legge;
- laddove con riferimento alle spese sostenute per gli interventi ammessi al Superbonus il contribuente si avvalga in parte della detrazione e in parte delle opzioni della **cessione del credito** o dello **sconto in fattura**, non concorrono nel calcolo della plusvalenza solamente le spese per le quali è prevista l’aliquota di detrazione del 110% ed è stata esercitata una delle predette opzioni;
- nel caso in cui tra la conclusione degli interventi agevolati e la cessione dell’immobile oggetto degli interventi siano trascorsi più di cinque anni, si sia fruito dell’incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni per lo **sconto in fattura** o per la **cessione del credito**, le spese sostenute, concernenti gli interventi agevolati, potranno essere riconosciute nella misura pari al **50%**, a incremento del prezzo di acquisto (o costo di costruzione) del bene;
- la plusvalenza configura un reddito diverso laddove non sia conseguita nell’esercizio di arti e professioni e di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

### **Plusvalenza da Superbonus: i chiarimenti del Fisco**

#### **Come calcolare la plusvalenza da Superbonus su un immobile acquisito per usucapione**

Con la **Risposta n. 157 del 17 luglio 2024** l’**Agenzia delle Entrate** fornisce chiarimenti sul calcolo della plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile acquisito per usucapione e oggetto di interventi agevolati con detrazione al 110%.

Il contribuente ha acquisito un immobile abitativo tramite usucapione e successivamente ha effettuato **lavori di ristrutturazione agevolati con Superbonus**, esercitando l’opzione per la cessione parziale del credito corrispondente e utilizzando la restante parte della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi.

Terminata la ristrutturazione, il contribuente intende vendere l’immobile (prima, dunque, che siano trascorsi i dieci anni dalla data di fine lavori).

Chiede, pertanto, come debba essere calcolata la plusvalenza ai sensi dell’articolo 67, comma 1, lett. bbis), del Tuir.

Innanzitutto il Fisco, richiamando il quadro normativo di riferimento e la circolare 13/E/2024, spiega che nel caso in cui l'immobile sia acquisito per usucapione e oggetto degli interventi da meno di 10 anni, **la plusvalenza tassabile sarà la differenza tra il prezzo di vendita e il valore della sentenza di usucapione, aumentato dai "costi inerenti"**.

Poiché gli **interventi si sono conclusi da non più di 5 anni**, non si tiene conto delle spese relative ai lavori effettuati. Da tale calcolo vengono, quindi, escluse le spese per gli interventi agevolati con detrazione al 110% e trattati secondo le opzioni esercitate.

#### **Con la riserva di proprietà la plusvalenza è posticipata**

Se un immobile su cui sono stati eseguiti interventi Superbonus è ceduto con **clausola di riserva della proprietà** (articolo 1523 del Codice civile), il calcolo del decennio rilevante ai fini della imponibilità della plusvalenza ha come momento conclusivo il verificarsi dell'**effetto traslativo della proprietà** (ossia il pagamento dell'ultima rata di prezzo) e non la data di stipula del rogito di compravendita. **Il differimento degli effetti traslativi per effetto della riserva di proprietà opera a favore del cedente.**

L'Agenzia delle Entrate ha affermato questo importante principio con la **risposta all'interpello 156/2024**.

In caso di plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili su cui sono stati realizzati interventi Superbonus, la non imponibilità della plusvalenza (articolo 67, comma 1, lettera b-bis, del Tuir) "scatta" se la cessione interviene quando i lavori si sono conclusi da almeno dieci anni all'atto della cessione.

Nel caso sottoposto all'Agenzia in sede di interpello l'acquirente (fratello del cedente) entra in possesso effettivo dell'immobile solo dopo 10 anni, al momento del pagamento dell'ultima delle 120 rate mensili pattuite (e non con la stipula del rogito di compravendita). Poiché, in quel momento, sarà decorso più di un decennio dal termine dei lavori Superbonus, la plusvalenza realizzata sarà irrilevante ai fini Irpef, fuoriuscendo dal periodo di monitoraggio previsto dalla citata lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 del Tuir.

#### **Plusvalenza da Superbonus anche per il comodatario**

L'imposta del 26% sulla plusvalenza vale anche quando **l'agevolazione non l'ha avuta il proprietario della casa ma il comodatario?**

L'Agenzia delle Entrate risponde su FiscoOggi del 15 luglio 2024 al dubbio del lettore chiarendo che:

- la Legge di Bilancio 2024, all'articolo 1, comma 64 ha previsto una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile del 26% per le cessioni a titolo oneroso (poste in essere a partire dal 1° gennaio 2024) di immobili che sono stati **oggetto di interventi agevolati con il cosiddetto Superbonus**, che si sono conclusi da **non più di dieci anni all'atto della cessione**;
- la nuova plusvalenza riguarda tutti gli immobili sui quali sono stati effettuati interventi ammessi al Superbonus, anche quelli non residenziali, **a prescindere dal soggetto che ha eseguito i lavori**, dalla loro tipologia, dalla percentuale di detrazione spettante e dalla modalità di fruizione di questa;
- per i primi 5 anni, poi, i costi di ristrutturazione non si potranno dedurre dalla plusvalenza, mentre per i 5 anni successivi (cioè dal sesto al decimo) si potranno dedurre al 50%;
- sono escluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di **immobili acquisiti per successione** e di quelli che **sono stati adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la cessione (o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia trascorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo).

#### **Plusvalenza da Superbonus 110%: il Notariato propone di limitarla**

Nello studio n. 15/2024/T., il Notariato fa il punto sulle novità introdotte dalla Legge di bilancio 2024 alle plusvalenze immobiliari a seguito di interventi goduti dal beneficio del Superbonus, proponendo **limiti meno rigidi**.

***Sarebbe ragionevole considerare, ai fini della plusvalenza tassabile, solamente i lavori edilizi eseguiti direttamente sull'immobile tramite il Superbonus, escludendo gli interventi sulle parti comuni dello stabile.***

Più in dettaglio, il Notariato propone di escludere dalla plusvalenza Superbonus anche:

- i lavori di manutenzione ordinaria e quelli qualificabili come edilizia libera;
- i lavori agevolati con un'aliquota inferiore al 110%;
- le vendite effettuate da chi non ha usufruito del Superbonus.

Secondo i Notai, dovrebbero generare una plusvalenza Superbonus solo:

- **gli interventi che abbiano riguardato direttamente l'immobile** (secondo questa interpretazione un lavoro sulle parti comuni non produce alcun effetto per il singolo appartamento);
- **gli interventi edilizi trainanti e trainati di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** eseguiti sul singolo immobile (esclusi, quindi, gli interventi di manutenzione ordinaria o più in generale realizzabili in edilizia libera);
- **gli interventi che hanno usufruito della detrazione al 110%** (e non quelli agevolati con l'aliquota al 90% o 70%);
- **gli interventi agevolati con il Superbonus e realizzati direttamente dal proprietario** (se il proprietario vendesse l'immobile, subirebbe una tassazione per lavori che non ha pagato e per i quali non ha usufruito di alcuna agevolazione).

Lo studio si spinge oltre offrendo altri esempi di interventi che non creano plusvalenza, come **l'installazione di pompe di calore, l'eliminazione di piccole barriere architettoniche, la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.**