

IMPOSTE DIRETTE

di FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Immobili efficientati, plusvalenze al netto del costo degli interventi

Nel disegno di legge di Bilancio 2024 è stata introdotta una nuova fattispecie che tassa (con sostitutiva del 26% o in via ordinaria) le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili che hanno fruito dell'agevolazione del 110% e della cessione e/o sconto in fattura.

Tra le novità inserite nel disegno di legge di Bilancio per il 2024, si prevede, innanzitutto, l'inserimento della lett. b-bis) nel c. 1 dell'art. 67 del Tuir destinato alla rilevazione di alcune fattispecie di redditi diversi nell'ambito della sfera giuridico-patrimoniale dei contribuenti privati (non esercenti attività di impresa o di lavoro autonomo). Preliminarmente, si evidenzia che per le plusvalenze, realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni non edificabili e fabbricati, previa richiesta al notaio, il cedente può (opzione) richiedere l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'Irpef (art. 1, c. 496 L. 266/2005); resta fermo che non è invece possibile applicare il regime della tassazione separata.

L'imposta sostitutiva, fissata attualmente nella misura del **26%,** sulle plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, c. 1, lett. b) del Tuir deve essere versata a cura del notaio tramite modello F24, con le modalità previste dall'art. 17 D.Lgs. 9.07.1997, n. 241.

Si dispone, in particolare, la tassazione delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati, di cui all'art. 119 D.L. 34/2020, convertito nella L. 77/2020, che si siano **conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione.** La norma introduce, però, anche **un'esclusione** per gli **immobili acquisiti per successione** e per quelli che siano stati **adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia trascorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

In seconda battuta, si interviene sul comma 1 del successivo art. 68 del Tuir, il quale stabilisce, in linea generale, che in caso di cessione di un immobile, la plusvalenza è determinata per differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'unità ceduta, "aumentato di ogni altro costo inerente il bene medesimo"; quindi, per esempio, se 100.000 euro rappresentano il corrispettivo derivante dalla vendita, 70.000 euro il prezzo pagato all'acquisto e 5.000 euro i costi inerenti, il valore imponibile è rappresentato da 25.000 euro.

Con la norma introdotta si dispone, altresì, che, ai fini della determinazione della plusvalenza emergente e, quindi, dell'ammontare tassabile, **non si debba tenere conto delle spese riferibili agli interventi eseguiti** beneficiando della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), se il contribuente ha optato per la cessione della detrazione e/o per lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 D.L. 34/2020, e sempre che i lavori si siano conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione.

Nel caso in cui, invece, gli interventi si siano conclusi da più di 5 anni (i 5 anni sono ritenuti congrui dalle norme sulla tassazione come sufficienti a confermare l'assenza di un intento speculativo) all'atto della cessione, nella determinazione dei "costi inerenti" si potrà tenere conto, anche nel caso di cessione e/o sconto in fattura, del 50% delle spese relative agli interventi eseguiti.

Riprendendo l'esempio indicato, quindi, se a fronte di un corrispettivo pari a 100.000 euro, un costo di acquisto di 70.000 euro, costi inerenti pari a 5.000 euro e un intervento da superbonus da 10.000 euro: se la cessione avviene entro il quinquennio dalla conclusione dei lavori, la plusvalenza sarà determinata in 25.000 euro (quindi senza tenere conto dell'intervento agevolato); se la cessione avverrà oltre il quinquennio, la plusvalenza sarà ridotta a 20.000 euro, giacché si potrà contare sulla possibilità di utilizzare la metà del costo dell'intervento agevolato ovvero di 5.000 euro (il 50% di 10.000). Infine, è stata introdotta una disposizione con la quale l'Agenzia delle Entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi che hanno beneficiato della detrazione maggiorata del 110% (superbonus),

dovrà verificare la presentazione dei documenti necessari per la corretta determinazione della rendita catastale.

Si dispone, di conseguenza, che tali controlli potranno essere eseguiti sulla base di specifiche liste selettive, elaborate mediante l'utilizzo di moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati.

Riproduzione vietata - martedì 14 novembre 2023