

IMMOBILIARE

di **ANTONIO BEVACQUA****Superbonus: cessioni di immobili e plusvalenze tassabili dal 1.01.2024**

La norma, introdotta dalla legge di Bilancio per il 2024, prevede, a particolari condizioni, la tassazione delle plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di immobili i cui interventi agevolati si siano conclusi da non più di 10 anni

La **legge di Bilancio per il 2024**, L. 30.12.2023 n. 213, ha modificato l'art. 67, c. 1 del Tuir, introducendo la lett. b-bis). Seguendo la disciplina alla quale si aggancia, la nuova norma stabilisce dunque che sono **redditi diversi** purché: non costituiscano redditi di capitale; non siano conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice; non siano conseguiti in relazione alla qualità di lavoratore dipendente; **le 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 efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico o eliminazione delle barriere architettoniche, il c.d. **superbonus**, di cui all'art. 119 D.L. 34/2020, che si siano conclusi **da non più di 10 anni** all'atto della cessione.

Per espressa previsione **non vi rientrano**, e non generano plusvalenze: gli immobili acquisiti per **successione**; gli immobili 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 decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo. La nuova disposizione ha inoltre modificato l'art. 68, c. 1 del Tuir per cui anche per le nuove introdotte tipologie di plusvalenza il **calcolo** prevede che esse siano costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo, mentre per gli immobili acquisiti per donazione si dovrà assumere come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante. Ai fini della determinazione dei costi inerenti all'immobile, nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi **da non più di 5 anni**, all'atto della cessione, non si dovrà tenere conto delle spese relative a tali interventi qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni relative alla cessione del credito o dello sconto in fattura.

Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi **da più di 5 anni**, all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si dovrà tenere conto del 50% di tali spese qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito/sconto in fattura.

Infine, per gli immobili, **acquisiti o costruiti alla data della cessione da oltre 5 anni**, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, sarà rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Ai fini della tassazione delle plusvalenze il cedente, **espressamente al momento dell'atto**, può invocare l'applicazione dell' **'imposta sostitutiva** di cui alla L. 160/2019 nella misura del **26%**, altrimenti varrà la tassazione ordinaria.

Le nuove norme si applicano per gli atti posti in essere **dal 1.01.2024**.