RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di MARCO NESSI

Plusvalenza superbonus: esclusa la quota ricevuta in successione

In caso di cessione dell'immobile ricevuto parzialmente per successione e su cui sono stati eseguiti interventi da superbonus, la plusvalenza imponibile deve essere calcolata con riferimento alla quota non oggetto di acquisto ereditario (Ag. Entrate, interpello 23.10.2024, n. 208).

Nel caso prospettato, l'immobile (non adibito ad abitazione principale) è pervenuto all'attuale cedente **per il 50% con compravendita e per il 50% per successione ereditaria.** Sulle parti comuni dell'edificio sono stati eseguiti **interventi agevolati** (superbonus) terminati nel 2023, con spese oggetto di cessione del credito.
In questo contesto, avendo intenzione di cedere l'immobile, è stato chiesto di chiarire l'imponibilità della plusvalenza e la relativa misura della stessa.

Nel richiamare quanto indicato nella circolare n. 13/E/2024, l'Agenzia delle Entrate ha osservato che:
- (da un lato) per espressa previsione normativa, gli immobili pervenuti in successione sono esclusi dal presupposto impositivo;
- (dall'altro) anche i lavori realizzati esclusivamente sulle parti comuni condominiali (e non anche all'interno della singola unità ceduta) comportano l'emergere di una plusvalenza imponibile;
- per gli immobili con diversa provenienza, **la non imponibilità riguarda unicamente la plusvalenza correlata alla quota di proprietà dell'immobile che è stata acquisita per successione, mentre la restante parte resta assoggettata a tassazione.**
Coerentemente con quanto sopra, nel caso di specie, considerato che la quota acquisita per successione rappresenta il 50% dell'unità immobiliare, **è stata riconosciuta la necessità di assoggettare a tassazione il 50% della differenza tra:**
- il prezzo complessivo della vendita immobiliare percepito nel periodo d'imposta;
- il costo d'acquisto a suo tempo sostenuto, aumentato di ogni altro costo inerente opportunamente rivalutato. In particolare, quest'ultimo importo deve essere depurato delle spese sostenute per gli interventi che beneficiano del superbonus per la quota millesimale attribuita al cedente, in quanto oggetto di cessione del credito; inoltre, all'atto della prevista cessione, i lavori sono terminati, da meno di 5 anni (ex art. 68, c. 1 del Tuir).
Ai fini della tassazione della quota di plusvalenza imponibile, è stata ricordata la possibilità di avvalersi dell'imposizione sostitutiva *"alla fonte"* del 26% secondo le modalità previste dall'art. 1, c. 496 L. 26/2005 attraverso l'intervento del notaio.

Nel complesso, dalla lettura della risposta all'interpello è possibile concludere quanto segue:
- **anche gli interventi agevolati sostenuti esclusivamente sulle parti comuni condominiali (se i lavori sono stati conclusi da meno di 10 anni all'atto della cessione della singola unità immobiliare) comportano l'applicazione della nuova disciplina sulle plusvalenze;**
- soltanto la quota dell'immobile non pervenuta per successione è produttiva di un plusvalore imponibile (a eccezione dell'ipotesi in cui l'unità immobiliare ceduta sia stata adibita ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione);
- la quota ricevuta in successione non è produttiva di plusvalenza neppure se i lavori sono successivi all'acquisto ereditario.

Riproduzione vietata - mercoledì 30 ottobre 2024