

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE SUI REDDITI

Plusvalenze da cessione di immobili con interventi superbonus (1)

Con circolare n. 13/E del 13.6.2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito alla nuova fattispecie di plusvalenza tassabile, derivante dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati con superbonus, conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo.

La circolare fornisce utili chiarimenti, ad esempio circa il fatto che la fattispecie, in quanto classificata tra i redditi diversi, si applichi non solo alle persone fisiche (purché il reddito non sia conseguito nell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni), ma anche ad altri soggetti che possono conseguire redditi diversi, quali ad esempio le società semplici e i soggetti a esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del Tuir, e gli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del Tuir, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio d'impresa commerciale.

Le nuove disposizioni si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dall'1.1.2024; in merito alla tassazione mediante imposta sostitutiva del 26% (ex art. 1, comma 496, della l. n. 266/2005), per la quale si era espressa qualche perplessità sul fatto che si potesse applicare a tutte le cessioni di immobili in esame, la circolare non sembra porre alcun limite e pertanto, ove il contribuente intenda avvalersene, ne deve fare richiesta nell'atto di compravendita al notaio, il quale provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio, inoltre, è tenuto a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi agli atti di compravendita da lui stipulati.

Ove invece il cedente non intenda avvalersi dell'imposta sostitutiva, e non rilasci la dichiarazione al notaio, dovrà assoggettare la plusvalenza a tassazione in sede di dichiarazione, con applicazione della tassazione ordinaria ai fini delle imposte sui redditi.

Si ritiene che il controllo della sussistenza delle condizioni per assoggettare o meno a tassazione la plusvalenza non sia compito del notaio, ma spetti unicamente al contribuente, che dovrà verificare e documentare i diversi requisiti (ultimazione da non oltre cinque o dieci anni, l'acquisizione per effetto di donazione o per successione, la natura di abitazione principale dell'abitazione oggetto di compravendita, la modalità di fruizione del Superbonus, con detrazione o con opzione, ecc.)



FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE SUI REDDITI

Plusvalenze da cessione di immobili con interventi superbonus (2)

Con circolare n. 13/E del 13.6.2024, l'Agenzia delle entrate ha delimitato il perimetro di applicazione della nuova fattispecie con un'interpretazione strettamente conforme al senso letterale della norma, chiarendo che la stessa si applichi a "tutte le tipologie d'immobili" oggetto degli interventi agevolati ammessi al superbonus, "indipendentemente dalla circostanza che detti interventi siano stati effettuati sull'immobile dal proprietario «cedente» oppure dagli «altri aventi diritto» alla detrazione (a titolo di esempio, il conduttore, il comodatario, il familiare convivente, ecc.)" e che non rilevi "la tipologia d'interventi (trainanti o trainati) effettuati in relazione all'immobile oggetto di cessione", risultando "sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al Superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso".

Eguale, la circolare sottolinea come "ai fini della concretizzazione della fattispecie imponibile", non rilevino né "le diverse percentuali di detrazione potenzialmente spettanti", ridotte nel corso del tempo, né le "diverse possibili modalità di fruizione della detrazione (in dichiarazione, tramite opzione per la cessione del credito o per il c.d. «sconto in fattura»)". Evidenzia, però, come la nuova ipotesi di plusvalenza "consegua solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso – all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni – e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile" (a esclusione delle ipotesi d'interposizione disciplinate dall'art. 37, d.p.r. n. 600/1973).

Plusvalenze da cessione di immobili con interventi superbonus (3)

Con circolare n. 13/E del 13.6.2024, le Entrate hanno anche evidenziato che la nuova disciplina prevede altresì la rivalutazione del prezzo di acquisto o del costo di costruzione, per gli immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni.

In tal caso, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La circolare non fornisce esempi pratici circa la determinazione dell'importo rivalutato; si dovrebbe ritenere, ad esempio, che per prezzo di acquisto si assuma quello risultante dal relativo atto di compravendita, a nulla rilevando le modalità di pagamento (ad esempio, con mutuo).

Per gli immobili acquisiti per donazione si assume – per espressa disposizione dell'art. 67 del Tuir – come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante, potendo peraltro risultare particolarmente complicato reperire tali dati dal donante, in caso di donazione molto risalente nel tempo.

Sono aspetti che, si ritiene, meritano attenzione e richiedono rapide risposte ufficiali, pena il rischio di bloccare le compravendite, ove fosse assolutamente incerto l'ammontare della plusvalenza da assoggettare a tassazione (ordinaria o sostitutiva).



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Bonus colonnine domestiche 2024

Con il decreto direttoriale del 12.6.2024, il Ministero delle imprese e del made in Italy ha stabilito le regole operative per ottenere il bonus colonnine domestiche 2024: privati e condomini potranno richiedere un contributo fino all'80% per l'acquisto e l'installazione di sistemi di ricarica effettuati nell'arco dell'anno.

A disposizione 20 milioni di euro. I tempi per la presentazione della domanda saranno stabiliti successivamente con un avviso pubblicato sul portale Invitalia; intanto sono state chiarite le tipologie di spesa ammesse all'agevolazione e la procedura da seguire.

Superbonus nei Comuni terremotati

Con la risposta ad interpello n. 119 del 31.5.2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori chiarimenti sul superbonus nei Comuni terremotati.

Nel merito, le Entrate hanno evidenziato che il proprietario di un fabbricato inagibile a seguito di eventi sismici, composto da abitazione, magazzino e autorimessa, che intenda demolire e ricostruire l'intero edificio effettuando interventi antisismici e di efficientamento energetico, potrà fruire del superbonus per entrambi i blocchi in cui l'immobile è stato suddiviso dall'ufficio competente alla ricostruzione, ma solo per le spese rimaste a suo carico, al netto cioè dei contributi già ricevuti. La detrazione, inoltre, in base all'art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020, come convertito, spetterà al 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2025. E ciò in quanto la norma citata ha previsto che per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009, in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, non operi il "decalage" della percentuale del superbonus che spetterà pertanto nella misura del 110%, per le spese sostenute entro il 31.12.2025. L'Agenzia ha colto l'occasione per ricordare che - in caso di ristrutturazioni conseguenti ad eventi sismici - è possibile fruire della detrazione esclusivamente sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente (ex art. 119, comma 1-ter e comma 4-quater citato nonché circolare n. 23/2022 e risoluzione n. 8/2022). Eventuali contributi ricevuti devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.