

IMMOBILI AGEVOLATI AL 110% - NUOVA IPOTESI DI TASSAZIONE IN CASO DI CESSIONE

Al vaglio della Legge di Bilancio 2024 l'inasprimento della tassazione relativa agli immobili agevolati al 110% ceduti entro 10 anni dall'effettuazione dei lavori

Informativa n. 27/2023

Riferimenti normativi Bozza Legge di Bilancio 2024



Come noto, attualmente l'eventuale plusvalenza derivante dalle cessioni di unità immobiliari, effettuate da parte di persone fisiche non in regime d'impresa, risulta imponibile se gli stessi risultano acquistati o costruiti da non più di cinque anni, ad eccezione di quelli acquisti per successione e delle unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo tra l'acquisto/costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale da parte del cedente/familiari.

La plusvalenza imponibile è calcolata quale differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto/costruzione incrementato di ogni altro costo inerente, considerando anche i costi sostenuti per gli interventi agevolati realizzati sull'immobile senza considerare se gli stessi abbiano fruito o meno della detrazione in dichiarazione dei redditi, della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Sull'eventuale plusvalenza imponibile è applicabile l'imposta sostitutiva del 26%.

La Legge di Bilancio 2024, attualmente in discussione alle Camere, dovrebbe introdurre una nuova ipotesi di tassazione in caso di cessione di unità immobiliari, effettuate da persone fisiche non in regime d'impresa, a partire dai rogiti notarili stipulati dall'1/01/2024, nel caso in cui sulle stesse siano stati realizzati degli interventi agevolati con il "superbonus", terminati da non più di dieci anni, ad eccezione di quelli acquisti per successione e delle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione (ovvero per la maggior parte del periodo di possesso qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni).

Conseguentemente potrebbero essere attratti a tassazione anche immobili acquistati o costruiti tanti anni fa, ma che hanno subito interventi da "superbonus" nel decennio precedente alla cessione.

Inoltre, nella determinazione della plusvalenza, le spese agevolate con il superbonus al 110%, fruito tramite opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura e non tramite detrazione in dichiarazione, dovrebbero risultare interamente irrilevanti e quindi non scomputabili dalla plusvalenza se all'atto della cessione gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni; dovrebbero rilevare ed essere quindi scomputabili dalla plusvalenza nella misura del 50% qualora gli interventi si siano conclusi da più di cinque anni.

Anche in questo caso, sulla plusvalenza imponibile, risulterebbe applicabile l'imposta sostitutiva del 26%.

Esemplificando:

- villetta a schiera acquistata nel 2020 per 150.000,00 euro, mai adibita ad abitazione principale da parte del cedente o dei suoi familiari, con costi sostenuti nel 2022 pari a complessivi 150.000,00 euro, di cui 100.000,00 euro a titolo di sisma bonus (agevolati al 110%) e altri 50.000,00 euro (non agevolati);
- spese agevolate a titolo di superbonus 110% sono state oggetto di cessione del credito;
- prezzo di vendita 500.000,00 euro.

Se la cessione avverrà entro il 31/12/2023 la plusvalenza sarà di 150.000,00 euro (500.000,00-150.000,00-150.000,00-50.000,00) e, con applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%, la tassazione sarà pertanto pari a 52.000,00 euro.

Se la cessione avverrà a partire dall'1/01/2024 la plusvalenza sarà di 300.000,00 euro (500.000,00-150.000,00-50.000,00) e, con applicazione dell'imposta sostitutiva del 26%, la tassazione sarà pari a 78.000,00 euro.

Per coloro i quali si stiano apprestando a vendere degli immobili aventi le caratteristiche suddette risulta evidente la convenienza ad effettuare la cessione entro il 31/12/2023 considerata l'evoluzione normativa sopra evidenziata.

Cordiali saluti.