

PLUSVALENZE DA SUPERBONUS 110%

[Le modifiche alla disciplina delle plusvalenze immobiliari, introdotte dalla legge di bilancio 2024, si applicano alle cessioni a titolo oneroso, effettuate dall'1.1.2024, di beni immobili in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati di cui all'art. 119, d.l. n.34/2020, convertito, dalla l. n. 77/2020, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione.

Le presenti note si riferiscono in particolare alle cessioni di beni immobili, rispetto ai quali si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), del citato d.l. n. 34/2020.]

1. NORME DI RIFERIMENTO

1.1. DETRAZIONE 110%

Art. 119, Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, (pubblicato nella G.U. n.128 del 19/05/2020 - Suppl. Ordinario n. 21, in vigore dal 19/05/2020) convertito dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (pubblicata nella G.U. 18/07/2020, n. 180, S.O. n. 25):

Comma 1. “La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022^{*}, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spese sostenuta dal 1° gennaio 2022, nei seguenti casi: (...)”

^{*} Per taluni soggetti e a determinate condizioni la detrazione 110% è stata estesa alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2023. (Cfr. art. 119, co. 8-bis, d.l. n. 34/2020 e art. 24, d.l. 10.08.2023, n. 104, convertito dalla l. 9.10.2023, n. 136.)

1.2. SCONTO IN FATTURA – CESSIONE DEL CREDITO

Il cd “sconto in fattura” e la cessione del credito d'imposta furono introdotti dall'art. 121, Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

I soggetti che sostenevano spese relative agli interventi che davano diritto al Superbonus potevano optare in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori;
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti.

Sconto in fattura e cessione del credito non più ammessi nel 2024 sulla base di disposizioni contenute nel d.l. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito dalla l. 17 luglio 2020, n. 77 e nel d.l. 29 dicembre 2023, n.212, salvo che in particolari ipotesi previste dalle norme stesse.

1.3. MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Introdotte dall'*art. 1, commi 64-66, Legge 30 dicembre 2023, n. 213* (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026) pubblicata nella G.U. n.303 del 30-12-2023, Suppl. Ordinario n. 40:

64. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 67, comma 1:

1) alla lettera

b) sono premesse le seguenti parole: « al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), »;

2) dopo la lettera b) è inserita la seguente:

« b-bis) 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 cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati 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 »;

b) all'articolo 68, comma 1:

1) al primo periodo, le parole: « alle lettere a) e b) » sono sostituite dalle seguenti: « alle lettere a), b) e b-bis) »;

2) al secondo periodo, le parole: « alla lettera b) » sono sostituite dalle seguenti: « alle lettere b) e b-bis) »;

3) sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ».

65. Alle plusvalenze realizzate ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 64 si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito di cui all'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, con le modalità ivi previste.

66. Le disposizioni di cui ai commi 64 e 65 si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.

1.3.1. TESTO DEGLI ARTICOLI 67 e 68, D.P.R. 22 DICEMBRE 1986, n. 917, come modificati dall'art.1, comma 64, legge n. 213/2023 *(le modifiche sono riportate in rosso)*

Art. 67

Redditi diversi

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

b) **al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis)**, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;

b-bis) 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 cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati 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;

OMISSIS

Art. 68

Plusvalenze

1. Le plusvalenze di cui **alle lettere a), b) e b-bis)** del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui **alle lettere b) e b-bis)** del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con

modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ».

OMISSIS

1.4. ARTICOLO 1, COMMA 496, LEGGE 23 DICEMBRE 2005, N. 266

“In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.”

2. FATTISPECIE

Sono suscettibili di generare plusvalenze le cessioni di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito interventi con diritto alla detrazione del 110%, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione.

3. CESSIONI ESCLUSE

Sono escluse dalla previsione impositiva:

1. le cessioni di immobili pervenuti per successione a causa di morte;
2. le cessioni di immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione, qualora al momento della cessione non siano trascorsi più di dieci anni dalla conclusione degli interventi;

Esempio: (al momento della cessione i dieci anni sono decorsi rispetto all'acquisto ma non sono decorsi rispetto alla conclusione degli interventi)

Immobile acquistato il 30 maggio 2021

Interventi conclusi il 31 dicembre 2021

Cessione effettuata il 30 giugno 2031

Destinato ad abitazione principale dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2031

3. le cessioni di immobili che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del tempo intercorso tra la data di acquisto o di costruzione e quella della cessione, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e quella della cessione sia intercorso un periodo inferiore a dieci anni.

Esempio (al momento della cessione i dieci anni non sono decorsi né rispetto all'acquisto né rispetto alla conclusione degli interventi)

Immobile acquistato il 30 giugno 2020

Interventi conclusi il 31 dicembre 2021

Cessione effettuata il 30 giugno 2029

Destinato ad abitazione principale dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2029

In pratica, fermo restando che ai fini dell'applicazione della disciplina impositiva gli interventi devono essersi conclusi, in ogni caso, da non più di dieci anni all'atto della cessione, ai fini delle esclusioni, invece, il decennio abitativo, nell'ipotesi di cui al punto 2 viene messo in relazione alla conclusione dei lavori, mentre nell'ipotesi di cui al punto 3, viene messo in relazione al momento di effettuazione della cessione.

3. PLUSVALENZE – COSTI INERENTI

La plusvalenza in genere è costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente.

Per gli immobili acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

Per quanto specificamente attiene alla plusvalenza in commento, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui si sia fruito del Superbonus 110% e sia stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, dispone:

1. qualora gli interventi agevolati si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi;
2. qualora gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni al momento della cessione, si tiene conto del 50 per cento di tali spese.

Per gli immobili di cui al punto 2., che siano stati acquisiti o costruiti da più di cinque anni, rispetto alla data della cessione, 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.

Considerato che presupposto per il limite alla imputazione delle spese al prezzo o al costo di costruzione è che ricorrano simultaneamente la fruizione del beneficio 110% e l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, ne dovrebbe discendere che qualora il cedente o suoi aventi causa abbiano optato per l'utilizzo della detrazione nei modi ordinari, le spese, quali costi inerenti, vadano a incrementare il costo o il prezzo di acquisto secondo il disposto della prima parte del co. 1 dell'art.68.

4. IMPOSTA SOSTITUTIVA

Il comma 65 dell'art.1, l. 213/2023 dispone che alle plusvalenze realizzate ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 64, si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito di cui all'articolo 1, co. 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266, con le modalità ivi previste.

In pratica la parte venditrice, con apposita dichiarazione resa al notaio in sede di atto di cessione, può chiedere che sulla plusvalenza realizzata sia applicata un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura attualmente del 26%.

A tal fine il cedente versa la relativa provvista al notaio, che provvede quindi all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva e alla conseguente comunicazione all'Agenzia delle entrate competente.

5. FORMULE

5.1. Prolissa

Il cedente, dato atto che la cessione dell'immobile in oggetto viene effettuata quando non sono trascorsi più di dieci anni dalla esecuzione sullo stesso e/o sull'edificio condominiale degli interventi agevolati ai sensi dell'art.119, decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, rispetto ai quali aveva esercitato l'opzione per lo sconto in fattura di cui all'art. 121, comma 1, lettera a), del medesimo decreto-legge, n. 34/2020, (OPPURE: rispetto ai quali aveva esercitato l'opzione per la cessione del credito, di cui all'art. 121, comma 1, lettera b), del medesimo decreto-legge n. 34/2020), ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 1, co. 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e all'art. 1, co. 65, legge 30 dicembre 2023, n. 213, richiede a me notaio che in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, co. 1°, lett. b-bis) e all'art. 68 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, sulla plusvalenza realizzata venga applicata l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura del 26%.

All'uopo il signor ... mi dichiara che la plusvalenza sulla quale applicare la detta imposta ammonta a euro ...

A seguito di tale richiesta, affinché io notaio provveda all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva di cui sopra, lo stesso signor ... mi fornisce la relativa provvista con un assegno circolare non trasferibile n. ... di euro ... emesso in data ... da banca ... all'ordine di me notaio (OPPURE: ha fornito la relativa provvista con bonifico effettuato in data odierna, beneficiario io notaio, IBAN ...)

Sarà cura di me notaio comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla cessione in oggetto secondo le prescrizioni di cui al citato art. 1, co. 496, l. 266/2005.

5.2. Sintetica

Il cedente, dato atto che la cessione dell'immobile in oggetto genera una plusvalenza di euro ... ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di imposte sui redditi, in base al disposto di cui all'art. 1, co. 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266 richiede a me notaio che su tale plusvalenza venga applicata l'imposta sostitutiva nella misura del 26%.

A seguito di tale richiesta, affinché io notaio provveda al versamento di tale imposta e ai relativi adempimenti di legge, lo stesso signor ... fornisce la relativa provvista con assegno ... bonifico ...)

6. DUBBI INTERPRETATIVI (TRA GLI ALTRI!)

Alcuni commentatori, tra cui in particolare Giovanni Rizzi (cfr. *Le nuove plusvalenze IRPEF da “SuperBonus”, Federnotizie 3 gennaio 2024*), ritengono, anche se dubitativamente, che la nuova disciplina di cui agli artt. 67 e 68 del T.u.i.r. si estenderebbe a tutti gli interventi rispetto ai quali si sia fruito del cd SuperBonus, quindi anche a quelli che abbiano beneficiato di una detrazione inferiore al 110%. Tanto sulla base della considerazione che l’art. 67, co. 1, lett. b-bis) contiene un generico riferimento agli interventi agevolati di cui all’art. 119, d.l. 34/2020, mentre il riferimento specifico all’incentivo del 110% e all’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito sono riportati soltanto nel successivo art. 68, seconda parte, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene ceduto.

In pratica, fermo restando che in ogni caso gli interventi agevolati si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione:

1. se si è fruito del Superbonus 110% e delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, varrebbero le modalità per la imputazione dei costi inerenti di cui all'art. 68 (i.e. nessuna imputazione in caso di interventi conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione; imputazione dei costi nella misura del 50% in caso di interventi conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione);
2. se non si è fruito del Superbonus 110% ovvero delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, il costo di acquisto può essere aumentato, oltre ad eventuali altre spese, anche di quelle sostenute per il Superbonus.

§§§

Raffaele Trabace_ febbraio 2024