Superbonus - cessioni immobiliari attratte a tassazione dal 2024

Autore : Domenico De Gaetano

Categoria : In Pratica

Tagged as : cessione del credito, imposta sostitutiva, legge di bilancio per il 2024., sconto in fattura Superbonus

Data : 9 Febbraio 2024

La legge di bilancio per il 2024 ha esteso in maniera significativa l'area di imponibilità delle compravendite immobiliari relative a beni sui quali sono stati effettuati lavori edilizi, attraverso il c.d. superbonus (ma solo 110%), con regole di determinazione del reddito che, come vedremo, variano in funzione della modalità con cui il titolare ha usufruito del beneficio fiscale e della durata di detenzione dell'immobile al momento della vendita.

Le plusvalenze immobiliari tassabili dopo la legge di bilancio per il 2024

L'articolo 1, comma 64, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, ha modificato l'articolo 67 del Tuir, introducendo, nell'elencazione dei redditi diversi, un'ulteriore fattispecie imponibile ai fini IRPEF.

In particolare, la predetta norma ha assoggettato a tassazione le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedete, o altri aventi diritto, abbiano eseguito interventi agevolati, di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, e che siano stati conclusi da non più di dieci anni antecedenti l'atto di cessione.

Ciò posto, la diposizione in parola ha comunque previsto espressamente due ipotesi di esenzione da tassazione della plusvalenza; il caso in cui l'immobile:

- sia stato acquisito per successione;
- sia stato adibito, dal titolare o dai suoi familiari, ad abitazione principale per la maggior parte del periodo antecedente la cessione e successivo il termine dei lavori agevolati.

I criteri differenziati di determinazione del tributo

Come anticipato, in riferimento ai criteri di determinazione del reddito imponibile, la legge di bilancio 2024 ha dettato delle regole differenziate, in funzione della modalità attraverso la quale il titolare dell'immobile

ha usufruito del bonus edilizio (110%), nonché del tempo trascorso tra l'intervento edilizio agevolato e la cessione dell'immobile.

Così, nelle ipotesi di all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020, ossia quelle in cui il contribuente ha optato per lo sconto in fattura o la cessione del credito fiscale, occorre monitorare l'intervallo di tempo trascorso tra l'ultimazione dei lavori e la vendita dell'immobile, poiché:

- se inferiore a cinque anni, le spese di riqualificazione non concorrono alla determinazione del costo del bene;
- se superiore a cinque anni e fino a dieci anni, tali spese concorrono alla determinazione del costo del bene nella misura del 50 per cento del loro ammontare.

Nell'ipotesi "classica", ossia quella di utilizzo del superbonus tramite detrazione dall'imposta lorda dovuta ai fini IRPEF, tali spese, al contrario, concorrono integralmente alla determinazione del costo del bene.

L'alternatività dei regimi fiscali applicabili alla plusvalenza immobiliare

Infine, il comma 65, della legge di bilancio per il 2024, ha stabilito che a tali plusvalenze possa applicarsi l'imposta sostitutiva dell'IRPEF, di cui all'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, con le modalità ivi previste.

Ciò sta a significare che il titolare dell'immobile ha due opzioni fiscali:

- chiedere al notaio l'assoggettamento del reddito ad imposta sostitutiva, con aliquota del 26%, al momento della stipula dell'atto;
- far concorrere alla formazione del reddito complessivo la plusvalenza immobiliare, e liquidare l'IRPEF nella dichiarazione annuale.

Normativa

Articolo 1, commi 64 e 65, della legge 30 dicembre 2023, n. 213.

Articoli 67, comma 1, lett. b-bis), e 68, comma 1, decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.