



Saluzzo, lì 28 novembre 2023

Egr.
CLIENTE

Prot. n. 45/23/FISC

VENDERE CASA DOPO INTERVENTI SUPERBONUS: RISCHIO TASSAZIONE A DECORRERE DAL 2024.

Nella bozza della Legge Finanziaria 2024, il Legislatore ha apportato **rilevanti modifiche** alla tassazione dei redditi derivanti dalla cessione degli immobili oggetto di interventi con detrazione del 110%, come di seguito esposto.

In base alla norma vigente, la **persona fisica “privato”** che cede un immobile:

- può conseguire **una plusvalenza tassabile*** qualora:
 - la **cessione** avvenga **nel quinquennio rispetto all’acquisto/costruzione/donazione** dell’immobile ceduto,
 - la cessione abbia ad oggetto terreni edificabili;
- **non** consegue una **plusvalenza tassabile** qualora:
 - la cessione avvenga **dopo 5 anni** dall’acquisto/costruzione/donazione;
 - l’immobile ceduto sia stato acquisito per successione oppure sia stato **adibito ad abitazione principale** del cedente/suoi familiari per la maggior parte del periodo compreso tra l’acquisto/costruzione e la cessione.

***la plusvalenza** è costituita dalla **differenza tra l’incasso dalla vendita e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.**

NOVITÀ FINANZIARIA 2024

La Finanziaria 2024 individua **una nuova “categoria” di immobili che generano plusvalenze fiscalmente rilevanti, ossia gli immobili oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110%, terminati da non più di 10 anni all’atto della cessione.**

Sono espressamente **esclusi dalla novità** gli immobili:

- acquisiti **per successione**;
- **adibiti ad abitazione principale** del cedente/suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni o del periodo (se inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

Con riferimento agli immobili che sono stati oggetto degli interventi Superbonus (detrazione 110%), è disposto che **tra i “costi inerenti al bene”** ceduto:

- **non vanno considerate le spese sostenute per i predetti interventi Superbonus** se:
 - i lavori si sono **conclusi da meno di 5 anni**
 - il contribuente **abbia optato** per lo sconto in fattura/cessione del credito

Nel diverso caso in cui il contribuente **beneficia direttamente in dichiarazione** dei redditi della detrazione del 110%, la nuova disposizione in esame **non trova applicazione** e **tra i costi inerenti possono essere incluse anche le spese per i lavori eseguiti**;

- è possibile **considerare il 50% delle spese sostenute per i predetti interventi** se i lavori si sono **conclusi da più di 5 anni** ed il contribuente ha fruito della **detrazione del 110%** **ed abbia optato** per lo sconto in fattura/cessione del credito.

In riferimento agli immobili oggetto di interventi con detrazione del 110% conclusi da non più di 10 anni, è inoltre disposto che se tra la data di cessione e quella di **acquisto/costruzione**, **sono trascorsi almeno 5 anni, il prezzo di acquisto/costo di costruzione è rivalutato in base alla variazione dell'indice ISTAT**.

È infine previsto che la plusvalenza determinata applicando le nuove modalità sopra riportate **può essere assoggettata all'imposta sostitutiva (26%)**.



Le novità sopra evidenziate trovano applicazione **a decorrere dalle cessioni poste in essere dall'1.1.2024**.