



STUDIOLEGALEVITI

CIVILE E TRIBUTARIO

Dipartimento di Diritto Tributario

LA PLUSVALENZA SUI LAVORI EDILIZI

AGEVOLATI AL 110 %

di Avv. Claudio Viti

Una significativa novità prevista dalla Legge di Bilancio 2024 attiene alla plusvalenza da cessione per gli immobili che sono stati oggetto di ristrutturazione secondo le regole del Superbonus al 110%.

La plusvalenza è rappresentata dall'incremento di valore, entro un determinato periodo di tempo, di beni (immobiliari, strumentali) e/o di valori mobiliari (es. azioni) e, consistendo in un arricchimento, è soggetto ad imposizione.

Dunque si considera plusvalenza patrimoniale l'incremento di valore relativo a:

1. beni (materiali e immateriali) diversi da quelli produttivi di ricavi;
2. aziende o rami d'azienda;
3. titoli azionari ed obbligazionari o quote di partecipazione in società od enti commerciali.

Gli artt. 67-68 del TUIR elencano le circostanze imponibili ai fini della plusvalenza e, l'emananda Legge di Bilancio, forse nell'ottica di revisione dei ridetti articoli

secondo la delega fiscale, introduce una nuova circostanza di tassazione per arricchimenti derivanti da cessione onerosa di immobili che abbiano usufruito del bonus edilizio.

La plusvalenza sulle cessioni di immobili è un istituto che consiste nell'applicazione di un'imposta con aliquota del 26% sulla differenza tra l'importo di vendita e l'importo di acquisto di un immobile se tale differenza si traduce in un aumento di ricchezza.

La normativa vigente (applicabile fino al 31 dicembre p.v.) prevede l'imponibilità delle plusvalenze da cessione di immobili solo se acquistati o costruiti/ristrutturati da non più di 5 anni e senza che gli stessi siano mai adibiti ad abitazione principale.

Dal prossimo 1 Gennaio, tuttavia, il periodo d'imponibilità sale da 5 a 10 anni (dalla fine dei lavori) e, oltre a verificare la presenza di una plusvalenza imponibile, andrà calcolato il suo corretto importo che sarà determinato in base all'ammontare del beneficio fruito su cui applicare l'aliquota sostitutiva del 26 %.

A titolo esemplificativo, se si acquista un immobile nel 2022 al prezzo di € 100.000,00, si sostengono costi per eco/sisma-bonus pari ad € 120.000,00 (agevolati al 110 %) ed altri 50.000,00 (non agevolati) per un totale di costo pari ad € 270.000,00, si giunge a risvolti differenti:

- Se si rivende l'immobile alla cifra di € 320.000,00 entro il 2023, secondo la disciplina vigente, verrà scontata la plusvalenza sull'incremento di prezzo pari ad € 50.000,00 ($320.000 - 270.000$) su cui si applicherà l'imposta sostitutiva del 26 % = € 13.000,00 (imposta sostitutiva).
- Se si rivende l'immobile alla cifra di € 320.000,00 dal 2024 in poi, secondo la nuova Legge di Bilancio, la plusvalenza tassabile è rappresentata, oltre che dal naturale incremento di ricchezza ($320.000 - 270.000 = 50.000$), anche dall'ammontare dei costi sostenuti ma agevolati per eco/sisma-bonus (120.000). Pertanto l'aliquota del 26 % inciderà sulla somma totale di € 170.000,00 per € 44.200,00 (imposta sostitutiva).

A mutare è anche il meccanismo delle spese di ristrutturazione al 110% che, se per la vigente normativa rappresentano una detrazione d'imposta per il contribuente, da Gennaio 2024 diventano ammontare meramente tassabile non fungendo più da elementi detraibili, ferma restando la parziale detraibilità di tali spese al 50% dopo 5 anni (integralmente dopo 10 anni)

E', dunque, evidente l'intento del Legislatore di porre un argine alla smisurata utilizzazione delle agevolazioni fiscali di carattere edilizio e di colpire quegli interventi mirati di messa a nuovo e rivendita dal chiaro intento speculativo.



STUDIOLEGALEVITI

CIVILE E TRIBUTARIO

Tale misura, tuttavia, non risparmierà criticità operative, per esempio, laddove ci sia stata una cessione parziale del credito o laddove la misura agevolativa sia stata fruita da soggetto diverso dal proprietario dell'immobile, ingenerando così incertezze sulla effettiva individuazione, da parte dell'Ammnistrazione finanziaria, del soggetto passivo d'imposta.