

Trieste, 21 marzo 2024

Sigg.ri Clienti
Loro indirizzi e-mail

**Oggetto: LEGGE DI BILANCIO 2024
CESSIONE DI IMMOBILI CON INTERVENTI “SUPERBONUS”
INTRODOTTA UNA NUOVA FATTISPECIE REDDITUALE**

Per effetto delle nuove disposizioni introdotte dalla Legge di Bilancio 2024, **a decorrere dall'1.1.2024**, rientrano tra i redditi diversi le **plusvalenze** realizzate dalla cessione di **immobili** sui quali sono stati realizzati interventi con il “**superbonus**”, di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020, che si sono **conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione**.

In pratica, nei successivi 10 anni dalla fine dei lavori agevolati con il superbonus, la vendita di immobili è rilevante ai fini delle imposte sui redditi.

Sono esplicitamente **escluse** da tassazione le plusvalenze realizzate sulle cessioni dei predetti immobili:

- acquisiti per **successione**;
- che sono stati adibiti ad **abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 5 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Con riguardo alle modalità di determinazione dei **costi inerenti** ai fini del calcolo della plusvalenza imponibile, modificando l'art. 68, comma 1, del TUIR, viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono **conclusi da non più di 5 anni** all'atto di cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello “sconto sul corrispettivo”, di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020;
- se gli interventi superbonus sono **conclusi da più di 5 anni**, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Rimane fermo che per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da **oltre 5 anni**, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Alle suddette plusvalenze risulta possibile applicare l'**imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%**, di cui all'art. 1, comma 496, della Legge n. 266/2005.

Per quanto precede, i soggetti che dovessero porre in essere cessioni di immobili nel 2024 e negli anni successivi, **anche se acquistati o costruiti da più di cinque anni**, per le quali si applicano le nuove disposizioni sopra indicate, dovranno comunicare per iscritto tale circostanza allo Studio nella fase consegna della documentazione per l'elaborazione delle dichiarazioni fiscali.

In ogni caso, i professionisti dello Studio sono a disposizione per analizzare preventivamente i casi concreti, effettuare conteggi e simulazioni, nonché per verificare l'applicazione della forma di tassazione più conveniente.

Cordiali saluti.

Boscolo & Partners