



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

La determinazione della plusvalenza per cessione di immobili agevolati

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Legge di Bilancio e novità 2024

Scopri di più

In generale, nel nostro ordinamento tributario la **tassazione della plusvalenza per cessione di bene immobile**, quale differenza tra il valore dell'immobile al momento della vendita e il valore dell'immobile al momento dell'acquisto, riguarda solo le **cessioni cosiddette "speculative"**, ossia intervenute nei **cinque anni dall'acquisto del bene stesso**.

Per quanto riguarda l'**ambito soggettivo**, la disposizione, che disciplina la **tassazione delle plusvalenze** da cessione di immobili, di cui all'[articolo 67, comma 1 lett. b\) Tuir](#), può trovare applicazione in caso di cessione da parte di **persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato**.

In merito all'**ambito oggettivo**, affinché si realizzi l'ipotesi di una plusvalenza tassabile, è necessario che:

- **l'immobile sia stato ceduto a titolo oneroso**, ossia tramite **compravendita, permuta o conferimento in società**;
- **l'immobile sia stato ceduto prima del quinquennio** dal momento dell'acquisto o della costruzione;
- **l'immobile**, nell'ipotesi si tratti di unità immobiliari urbane, **non deve essere stato adibito ad abitazione principale del soggetto cedente o dei suoi familiari**.

Con l'entrata in vigore della **Legge di bilancio per il 2024** è stata **introdotta la lettera b-bis), all'interno del comma 1, dell'articolo 67, Tuir**.

Tale disposizione testualmente inserisce, tra i **redditi diversi**, “*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'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 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”.

Il legislatore ha, quindi, **implementato l'ambito oggettivo** prevedendo l'inclusione, della plusvalenza tra i redditi diversi, se:

- **il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno eseguito gli interventi agevolati dal cosiddetto “superbonus”;**
- **tali lavori sono stati conclusi da non più di dieci anni dalla data di cessione del bene immobile.**

Rimangono **esclusi** da tale disposizione:

- **gli immobili acquisiti per successione;**
- **gli immobili che siano stati adibiti, per la maggior parte del decennio antecedente alla cessione, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;**
- **nell'ipotesi che, tra la data di acquisto o di costruzione e la data di cessione sia decorso un periodo inferiore ai dieci anni, gli immobili siano stati adibiti, per la maggior parte di tale periodo, ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.**

In merito al calcolo della plusvalenza per immobili oggetto di interventi agevolati dal cosiddetto “superbonus”, non si tiene conto delle **spese relative a tali interventi**, qualora siano state **esercitate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura praticato dal fornitore**.

In particolare, l'articolo unico, [comma 64](#), lett. b), Legge di bilancio per il 2024, ha **modificato l'articolo 68, comma 1, Tuir**, prevedendo che, **qualora il contribuente abbia fruito dell'incentivo nella misura del 110 % e abbia esercitato le opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura**:

- **se gli interventi si sono conclusi da non più di cinque anni dall'atto di cessione dell'immobile, non deve tenersi conto delle spese relative a tali interventi;**
- **se gli interventi si sono conclusi da più di cinque anni ma entro i dieci dall'atto di cessione, occorre considerare il 50 % delle spese relative a tali interventi.**

Si ipotizzi il caso di un immobile, oggetto dei lavori agevolati da “superbonus” al 110 %, acquistato nell'anno 2018 a 200.000 euro.

Il proprietario dell'immobile ha fruito, nell'anno 2022, del “superbonus”, nella forma dello sconto in fattura praticato dall'impresa edile esecutrice dei lavori, per un importo pari a 110.000 euro.

Nel mese di gennaio 2024 l'immobile è ceduto ad un **prezzo di 400.000 euro**.

In tale ipotesi, dal termine dei lavori agevolati, avvenuto nel mese di gennaio dell'anno 2022,



all'atto della cessione dell'immobile, avvenuta nel mese di gennaio 2024, **sono decorsi meno di cinque anni.**

Ne discende che le spese sostenute nella forma di sconto in fattura non possono essere considerate in diminuzione della base imponibile e, pertanto, il cedente realizza una **plusvalenza pari a 200.000 euro**, quale differenza tra il **corrispettivo dell'immobile ceduto e il prezzo di acquisto iniziale.**

Tale plusvalenza è soggetta, nell'ipotesi di **tassazione sostitutiva del 26 %**, a un'imposta pari a 52.000 euro = (euro 200.000 *26%).