



IMPOSTE SUL REDDITO

Superbonus e super-plusvalenza: rinviare nel tempo l'acquisto immobiliare?

di Silvio Rivetti

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

La recente [circolare dell'Agenzia delle entrate n. 13/E/2024](#) ha fornito qualche **utile chiarimento** a proposito dell'innovativa **fattispecie di reddito diverso**, conseguibile tipicamente da parte delle persone fisiche, introdotta a seguito delle **modifiche agli articoli 67 e 68 del Tuir** dettate dall'articolo 1, [commi da 64 a 66](#), Legge di bilancio per il 2024: ossia a riguardo della nuova **super-plusvalenza immobiliare** derivante dalle **cessioni a titolo oneroso di immobili** già oggetto di **interventi agevolati mediante superbonus**.

Giova ricordare che tali cessioni sono da dirsi super-plusvalenti **se realizzate a partire dall'1.1.2024** e nell'arco temporale, invero estremamente ampio, **dei dieci anni decorrenti dalla fine dei lavori agevolati**. Solo le cessioni delle unità immobiliari che hanno costituito per i cedenti o i loro familiari **l'abitazione principale per la maggior parte del periodo di tempo rilevante** (quindi per i dieci anni precedenti l'intervenuta cessione; o per il periodo compreso tra l'acquisto o costruzione e la cessione plusvalente, se **inferiore ai dieci anni**), nonché le **cessioni delle unità acquisite dai cedenti per successione**, sono **escluse per legge da tale nuova fattispecie impositiva**, che per la circolare altrimenti riguarda **ogni tipologia di immobile** (abitativo e non), reso più performante per effetto dei lavori agevolati, per quanto eseguiti **solo sulle parti comuni degli edifici condominiali** e non **anche direttamente sull'immobile ceduto**; e anche se i lavori risultino "effettuati" (ossia pagati) da un **soggetto diverso dal cedente**, ma pur sempre titolato all'agevolazione (come il familiare convivente o il detentore). Per il resto, la **circolare specifica poco altro**, ovvero che:

- la plusvalenza imponibile "ordinaria" da cessione nel quinquennio [ex articolo 67, comma 1, lettera b\), Tuir](#), trova **d'ora in poi applicazione "residuale"** alle ipotesi diverse da quelle qui considerate, [ex lettera b-bis](#)) della norma;
- nella nuova fattispecie impositiva si computa **il decennio rilevante a partire dalla data di fine lavori**, attestata da **documentazione amministrativa di stampo urbanistico/edilizio**;
- la super-plusvalenza si configura soltanto in relazione alla **prima cessione a titolo oneroso effettuata post-fine lavori** (a cui è equiparabile il conferimento o la permuta),



indipendentemente dall'aliquota di detrazione frutta (110, 90%, 70% e 65%) o dalla modalità del suo godimento (in via diretta, in dichiarazione; o in via alternativa, via cessione del credito o sconto in fattura).

Per il resto la circolare si sofferma, in termini **puramente illustrativi**, sul peculiare meccanismo di calcolo della nuova super-plusvalenza di cui al novellato [articolo 68, Tuir](#), suscettibile di essere tassata **mediante imposta sostitutiva al 26%**, a norma dell'[articolo 1, comma 496, L. 266/2005](#). Confermatane la quantificazione nella differenza tra il **corrispettivo di vendita del bene** da un lato, e il **suo prezzo di acquisto o costo di costruzione dall'altro** (che sarà quello **sostenuto dal donante**, in caso di cessione di **beni acquisiti per donazione**), le nuove regole dispongono che, in presenza di bonus frutto **nella misura del 110%** e mediante l'**esercizio delle opzioni di cessione o sconto**:

- se la cessione interviene **nei cinque anni** dalla conclusione dei lavori superbonus, **le spese superbonus non incrementano il prezzo di acquisto o di costruzione del bene** (con l'avvertenza che tali spese, se agevolate in misura inferiore al 110% o parzialmente agevolate in dichiarazione, **si conteggiano**);
- se la cessione interviene dopo il quinquennio, ma **nel decennio dalla fine dei lavori**, le spese superbonus **rilevano nella misura del 50% tra i costi inerenti all'immobile ceduto**.

Proprio le prese di posizione della circolare in commento circa l'arco temporale rilevante, ai fini della configurabilità di una super-plusvalenza speculativa, paiono suscettibili di essere integrate con quelle già formulate a proposito della **plusvalenza da cessione nel quinquennio "ordinaria"**: comprese le istruzioni utili a individuare, in date circostanze, il **termine finale del periodo plusvalente**. Giova allora ricordare come, per la [risoluzione n. 28/E/2009](#), in caso di **vendita immobiliare con riserva di proprietà ex articolo 1523 cod. civ.** - cd. "patto di riservato dominio", per cui l'acquirente paga il prezzo della vendita a rate e acquista la proprietà della cosa **solo al pagamento dell'ultima rata** - non la data del rogito, ma la **data in cui avviene il trasferimento della proprietà** determina l'arco temporale di riferimento ai fini della **configurabilità della plusvalenza**. Dai chiarimenti delle entrate si può, dunque, dedurre che la **vendita dell'immobile agevolato** via superbonus **con patto di riservato dominio**, e pagamento dell'ultima rata **post-quinquennio dalla fine lavori**, consentirebbe di valorizzare **almeno la metà delle spese superbonus agevolate al 110% e fruite con opzione di cessione o sconto**.

Se poi il pagamento dell'ultima rata venisse **determinato post decennio dalla fine lavori** (eventualità di difficile applicazione pratica, ma teoricamente possibile), la cessione andrebbe addirittura **esente da tassazione super-plusvalente**. Alle stesse conclusioni, si noti, perviene l'Amministrazione finanziaria con la [circolare n. 4/E/2015](#) in tema di **rent to buy**: disponendosi qui che **le quote del canone imputate ad acconto prezzo diventano imponibili** per il proprietario/concedente **solo al momento della cessione dell'immobile**, che coincide con il momento in cui il conduttore **si avvale del diritto di acquistarlo**. Anche in questo caso, dunque, se la cessione viene a configurarsi in una **data successiva al termine del periodo plusvalente quinquennale o decennale**, la nuova imposizione diretta **può essere limitata, o evitata**.

