



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Determinazione della plusvalenza per immobile superbonus

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Novità del periodo estivo per imprese e persone fisiche

[Scopri di più](#)

La Legge di bilancio per il 2024, all'articolo 1, comma 64, lett. b), ha modificato l'[articolo 68, comma 1, Tuir](#), prevedendo che la **plusvalenza da cessione di immobile oggetto di interventi agevolati** sia determinata dalla **differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo di imposta e il prezzo d'acquisto, o il costo di costruzione, del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inherente al bene medesimo**.

In particolare, la disposizione afferma: “*Le plusvalenze di cui alle lettere a), b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inherente al bene medesimo. Per gli immobili di cui alle lettere b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o di costruzione quello sostenuto dal donante*”.

Il legislatore prevede, tuttavia, che, **ai fini della determinazione dei costi inherenti al bene**, nel caso in cui gli **interventi agevolati dal cosiddetto superbonus** si siano conclusi da non più di **5 anni all'atto della cessione**, 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, di cui all'[articolo 121, comma 1, lett. a\) e b\), D.L. 34/2020](#).

Nell'ipotesi in cui, invece, gli **interventi agevolati si siano conclusi da più di 5 anni all'atto della cessione**, nella determinazione dei costi inherenti al bene **si tiene conto del 50% di tali spese**, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state **esercitate le opzioni di cessione del credito** o di sconto in fattura praticato dal fornitore, di cui all'[articolo 121, comma 1 lett. a\) e b\), D.L. 34/2020](#).

Ne discende che, ai fini della determinazione dei **costi inherenti al bene** sul quale sono stati effettuati interventi con il **superbonus** è stabilito che:

- **se gli interventi si sono conclusi da non più di 5 anni dall'atto di cessione dell'immobile, non deve tenersi conto delle spese relative a tali interventi**, qualora si



sia frutto dell'incentivo, nella **misura del 110%**, e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o di sconto in fattura;

- **se gli interventi si sono conclusi da più di 5 anni**, ma entro i 10 anni dall'atto di cessione, **occorre considerare il 50% delle spese**, se si è frutto dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state **esercitate le opzioni di cessione del credito**, ovvero di **sconto in fattura**.

Per i medesimi immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati dal “superbonus”, acquistati o costruiti, alla data della cessione, da **oltre 5 anni**, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è **rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati**.

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

Il proprietario dell'immobile ha frutto, **nell'anno 2022**, del “superbonus” nella forma dello **sconto in fattura praticato dall'impresa edile esecutrice dei lavori**.

L'importo dello **sconto in fattura ammonta 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 5 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**, ossia quale differenza tra il **corrispettivo dell'immobile ceduto e il prezzo di acquisto iniziale**.