



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CALCOLO DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI: CONSIDERAZIONE DEI BONUS FACCIATE E SUPERBONUS

Publicato il 19 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



Ho acquistato un immobile a titolo personale nel 1997. Nel 2021 ho effettuato lavori usufruendo del Bonus Facciate al 90% tramite sconto in fattura, e nel 2023 ho eseguito ulteriori interventi con il Sisma ed Eco Bonus al 110%, anch'essi con sconto in fattura. In caso di vendita dell'immobile nel 2025, posso considerare l'importo del Bonus Facciate (sia il 90% che il restante 10%) come costo inerente ai fini del calcolo della plusvalenza?

in base alle recenti modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 e disciplinate dagli articoli 67 e 68 del TUIR, nonché dai chiarimenti contenuti nella circolare 13/E/2024 dell'Agenzia delle Entrate, la tassazione sulle plusvalenze immobiliari si applica quando la cessione avviene entro dieci anni dalla conclusione dei lavori che hanno beneficiato del Superbonus. Tuttavia, la norma restringe o esclude il conteggio di quelle sole spese espressamente riferite al Superbonus 110% (specie se si è fruito dello sconto in fattura o della cessione del credito entro i primi cinque anni), mentre non sottrae la possibilità di includere tutti gli altri costi inerenti. La circolare 13/E/2024 dell'Agenzia delle Entrate fornisce importanti chiarimenti in merito alla tassazione delle plusvalenze immobiliari in caso di cessione di immobili oggetto di interventi con Superbonus. La circolare precisa che la nuova forma di plusvalenza introdotta dalla legge di bilancio 2024 si applica alla prima cessione a titolo oneroso di immobili che hanno beneficiato del Superbonus, a prescindere da chi ha eseguito gli interventi, dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione e dalla tipologia di intervento effettuato.

È importante sottolineare che questa tassazione si applica solo se la cessione avviene entro 10 anni dalla conclusione dei lavori. Inoltre, la circolare chiarisce le modalità di calcolo della plusvalenza in base al tempo trascorso dalla fine dei lavori:

- **Cessione entro 5 anni:** il costo di acquisto o di costruzione non può essere aumentato delle spese relative agli interventi agevolati con il Superbonus.
- **Cessione tra 5 e 10 anni:** il costo di acquisto o di costruzione è aumentato del 50% delle spese relative agli interventi agevolati ed è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi ISTAT.

Nel contesto illustrato, il Bonus Facciate non viene assimilato al Superbonus ed è generalmente rilevante nel determinare il costo di acquisto ai fini del calcolo della plusvalenza. La circolare 13/E/2024 dell'Agenzia delle Entrate non fornisce indicazioni specifiche in merito alla possibilità di considerare l'importo del Bonus Facciate come costo inerente al fine della riduzione della plusvalenza. Tuttavia, possiamo fare alcune considerazioni in base alla normativa generale in materia di plusvalenze immobiliari e alle informazioni raccolte. In generale, per "costi inerenti" si intendono tutte le spese sostenute per aumentare il valore dell'immobile, come ad esempio le spese di ristrutturazione, di ampliamento o di miglioramento. I lavori effettuati con il Bonus Facciate, che hanno comportato un miglioramento estetico dell'immobile, potrebbero rientrare in questa definizione.

Si ricorda, infine, che le dette plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto (o la costruzione) e la vendita sono escluse dall'imposizione fiscale. Pertanto, è fondamentale determinare se l'immobile in questione sia stato utilizzato come abitazione principale, poiché ciò potrebbe escludere l'applicazione della tassazione sulla plusvalenza.

In conclusione, nel caso in esame, le spese sostenute per gli interventi relativi al Bonus Facciate possono essere incluse nel calcolo del costo dell'immobile, riducendo così l'eventuale plusvalenza imponibile derivante dalla vendita prevista nel 2025.

© RIPRODUZIONE RISERVATA