



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **LA NUOVA TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE SU IMMOBILI CON SUPERBONUS 110%**

*Posted on 10 Febbraio 2024 by Sabatino Pizzano*



Nel dinamico panorama fiscale italiano, la Legge di Bilancio del 2024 ha introdotto un'innovazione significativa che incide sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari. Questa novità riguarda gli immobili oggetto di lavori superbonus 110% e introduce nuove sfide interpretative per i professionisti del settore.

## CONTESTO NORMATIVO

La modifica legislativa ha inserito la lettera b-bis) nell'art. 67 del TUIR, che prevede una specifica tassazione delle plusvalenze realizzate con la cessione di immobili ristrutturati beneficiando delle agevolazioni previste dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020, meglio conosciuto come Superbonus.

## SOVRAPPOSIZIONE NORMATIVA

La nuova norma si affianca alla precedente disciplina, già esistente, che regolava la tassazione delle plusvalenze per gli immobili non soggetti a interventi edilizi o lavori non rientranti nel Superbonus, purché la cessione avvenisse entro cinque anni dall'acquisto.

## CASO STUDIO

Per esemplificare, consideriamo un contribuente che ha acquistato un immobile nel 2022 a 300.000 euro e, nel 2023, ha beneficiato del Superbonus per lavori di ristrutturazione, con spese per 150.000 euro scontate in fattura. La cessione dell'immobile, avvenuta nel 2028 per 500.000 euro, solleva la questione di come calcolare la plusvalenza.

### Applicazione delle Norme

Sebbene vi sia la possibilità di applicare sia l'art. 67, comma 1, lett b) sia la nuova lett b-bis) del TUIR, si deve dare priorità a quest'ultima. Questo principio deriva da un'interpretazione sistematica della norma, che mira a una maggiorazione della tassazione per chi ha beneficiato dello sconto in fattura del Superbonus. La plusvalenza si calcolerà sottraendo al corrispettivo di vendita il costo di acquisto, senza considerare le spese scontate per i lavori.

### Rivalutazione del Costo d'Acquisto

È rilevante notare che il costo di acquisto può essere rivalutato secondo l'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, riducendo così la plusvalenza imponibile.

### Detrazione d'Imposta

In caso di fruizione del Superbonus sotto forma di detrazione d'imposta, la situazione cambia leggermente. Qui le spese sostenute potrebbero incrementare il costo di acquisto, ma la nuova normativa prevarrà comunque, richiedendo la rivalutazione del costo di acquisto.

## ESEMPI PRATICI

Di seguito alcuni esempi pratici per illustrare ulteriormente come la nuova normativa influisce sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari con Superbonus 110%.

## Esempio #1: Nessuna Rivalutazione ISTAT

Un contribuente ha acquistato un immobile nel 2020 per 250.000 euro. Ha poi effettuato lavori di ristrutturazione qualificati per il Superbonus 110%, per un totale di 80.000 euro, sfruttando lo sconto in fattura. Se l'immobile viene venduto nel 2025 per 400.000 euro, la plusvalenza sarà calcolata come segue:

- Corrispettivo di vendita: 400.000 euro
- Costo di acquisto (non incrementato dalle spese per lavori): 250.000 euro
- Plusvalenza imponibile:  $400.000 - 250.000 = 150.000$  euro

In questo caso, la plusvalenza di 150.000 euro sarà soggetta a tassazione secondo le aliquote previste.

## Esempio #2: Con Rivalutazione ISTAT

Supponiamo che un altro contribuente abbia acquistato un immobile nel 2019 per 200.000 euro. Nel 2021 ha investito 50.000 euro in lavori di miglioramento energetico, beneficiando del Superbonus e dello sconto in fattura. L'indice ISTAT segnala un'inflazione cumulata del 5% dal 2019 al 2024, anno in cui l'immobile viene venduto per 350.000 euro. La plusvalenza sarà calcolata così:

- Corrispettivo di vendita: 350.000 euro
- Costo di acquisto: 200.000 euro
- Rivalutazione ISTAT (5% di 200.000): 10.000 euro
- Costo di acquisto rivalutato:  $200.000 + 10.000 = 210.000$  euro
- Plusvalenza imponibile:  $350.000 - 210.000 = 140.000$  euro

La plusvalenza imponibile in questo caso è di 140.000 euro, ridotta grazie alla rivalutazione ISTAT.

## Esempio #3: Vendita dopo cinque anni con Detrazione d'Imposta

Un contribuente ha comprato un immobile nel 2021 per 300.000 euro e ha effettuato lavori per 120.000 euro nel 2023, utilizzando la detrazione d'imposta anziché lo sconto in fattura. Se l'immobile viene venduto nel 2028 per 500.000 euro, la situazione fiscale potrebbe essere la seguente:

- Corrispettivo di vendita: 500.000 euro
- Costo di acquisto: 300.000 euro
- Costo per lavori (poiché detrazione d'imposta e non sconto in fattura): 120.000 euro
- Plusvalenza imponibile:  $500.000 - (300.000 + 120.000) = 80.000$  euro

In questo esempio, la plusvalenza imponibile è di 80.000 euro, ma è importante sottolineare che la nuova legge b-bis) potrebbe prevedere l'esclusione delle spese per lavori dal costo di acquisto se i lavori sono agevolati con il Superbonus.

## CONCLUSIONI

La nuova disposizione legislativa impone un'attenzione particolare nella gestione fiscale delle plusvalenze immobiliari. È fondamentale che gli studi di dottori commercialisti forniscano ai loro clienti una consulenza aggiornata e accurata per navigare le complessità di questa normativa.

In conclusione, la Legge di Bilancio del 2024 ha apportato una modifica rilevante che necessita di un'analisi attenta. Da un punto di

vista professionale, ritengo che la nuova normativa ponga sfide interpretative ma allo stesso tempo offra opportunità di pianificazione fiscale. Gli studi di dottori commercialisti devono quindi assicurarsi di comprendere in profondità le dinamiche della tassazione delle plusvalenze in questo contesto, al fine di ottimizzare la posizione fiscale dei propri clienti.

---

## ***Domande e Risposte***

### **D. Come si determina la plusvalenza in caso di vendita di un immobile ristrutturato con Superbonus 110%?**

**R.** La plusvalenza si determina sottraendo dal corrispettivo di vendita il costo di acquisto, senza includere le spese per i lavori agevolati se lo sconto in fattura è stato applicato.

### **D. La rivalutazione ISTAT del costo di acquisto è sempre applicabile?**

**R.** Sì, il costo di acquisto può essere rivalutato sulla base dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, influenzando sulla determinazione della plusvalenza imponibile.

### **D. Qual è la norma prioritaria in caso di sovrapposizione tra le disposizioni?**

**R.** La norma introdotta con la Legge di Bilancio del 2024 (lett b-bis) ha la priorità nell'applicazione.

### **D. In caso di cessione di un immobile con Superbonus, quali spese possono essere detratte dalla plusvalenza?**

**R.** Solo il costo di acquisto originario e la rivalutazione ISTAT possono essere sottratti dalla plusvalenza; le spese per i lavori, qualora siano state oggetto di sconto in fattura, non possono essere detratte.

### **D. È possibile applicare il regime di tassazione ordinario alle plusvalenze su immobili con Superbonus?**

**R.** No, la normativa prevede l'applicazione specifica della nuova disposizione introdotta, che ha la priorità rispetto al regime ordinario.

### **D. Se l'immobile viene venduto dopo dieci anni dall'acquisto, come si applica la tassazione della plusvalenza?**

**R.** In questo caso, la plusvalenza potrebbe essere esente da tassazione, a meno che non siano applicabili altre disposizioni specifiche. È importante verificare la normativa vigente al momento della cessione.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA