



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS ED EREDITÀ, LA PLUSVALENZA È TASSATA

Posted on 27 Gennaio 2024 by Sabatino Pizzano



La manovra 2024 ha modificato la disciplina fiscale sulle plusvalenze degli immobili ricevuti in eredità e ristrutturati con il Superbonus. Pur detenuti oltre 5 anni, questi beni sono ora assoggettati a un regime speciale che prevede l'applicazione della cedolare secca del 26% in caso di successiva vendita. Un regime ad hoc che tiene conto sia della successione sia dei vantaggi del bonus edilizio.

L'INTRODUZIONE DELLA NUOVA FATTISPECIE IMPONIBILE

La legge di Bilancio 2024 ha apportato un'importante novità in materia di plusvalenze da cessione di immobili. L'art. 67 del TUIR è stato modificato introducendo una specifica fattispecie imponibile che riguarda gli immobili ricevuti per successione e oggetto di lavori agevolati con il Superbonus.

Finora, per gli immobili posseduti da oltre 5 anni non era prevista l'applicazione della cedolare secca del 26% in caso di cessione. Tuttavia, la nuova disciplina introduce un'eccezione a questa regola generale per gli immobili ricevuti in successione che sono stati interessati da interventi che hanno usufruito del Superbonus.

I CRITERI DELLA NUOVA FATTISPECIE

La nuova fattispecie introdotta prevede due specifici criteri affinché possa applicarsi la cedolare secca del 26% in caso di cessione dell'immobile. Il primo criterio riguarda l'oggetto dell'immobile: deve trattarsi di un bene immobile ricevuto a seguito di una successione. Il secondo criterio concerne invece gli interventi effettuati: l'immobile deve essere stato oggetto di lavori che hanno beneficiato della detrazione fiscale del 110% prevista dal Superbonus.

Pertanto, anche nel caso in cui l'immobile sia stato ricevuto per successione da oltre 5 anni, se è stato interessato da interventi agevolati con il Superbonus, la sua cessione darà luogo all'applicazione della cedolare secca al 26% su una parte della plusvalenza realizzata.

UN REGIME TRIBUTARIO AD HOC

La ratio di questa modifica normativa introdotta con la legge di Bilancio 2024 è quella di prevedere un apposito regime tributario per le cessioni degli immobili ricevuti in successione che sono stati oggetto di lavori con il Superbonus.

Infatti, questa tipologia di beni immobili ha alcune specificità rispetto agli altri immobili acquistati come investimento. Da un lato sono stati ereditati da oltre 5 anni, ma dall'altro hanno beneficiato di un'importante agevolazione fiscale. Proprio per tenere conto di queste peculiarità, il legislatore ha introdotto una disciplina ad hoc che prevede l'applicazione della cedolare secca sulle plusvalenze realizzate in caso di futura alienazione.

IN CONCLUSIONE

In conclusione, con questo intervento normativo la legge di Bilancio 2024 ha voluto regolamentare in maniera specifica il regime fiscale applicabile alle cessioni della tipologia particolare di beni immobili ricevuti in eredità ma oggetto di lavori che hanno usufruito del Superbonus. Si è così introdotta un'eccezione all'esenzione delle plusvalenze per gli immobili posseduti da oltre 5 anni, prevedendo la cedolare secca del 26% per questa fattispecie. Un modo per tenere conto sia della successione ricevuta da lungo tempo, sia del vantaggio fiscale goduto grazie al Superbonus.

Domande e risposte

Qual è la nuova fattispecie imponibile prevista dalla legge di Bilancio del 2024?

La nuova fattispecie imponibile è costituita dalla cessione di immobili oggetto di lavori agevolati ex art. 119 del D.L. n. 34/2020, anche se acquistati da più di cinque anni.

Quando si verifica la nuova fattispecie imponibile?

La nuova fattispecie imponibile si verifica quando l'immobile oggetto di Superbonus viene ceduto a titolo oneroso, ovvero quando viene venduto o donato.

Qual è l'aliquota applicabile alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili oggetto di Superbonus?

L'aliquota applicabile alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili oggetto di Superbonus è del 26%.

Quali sono le conseguenze della cessione di immobili oggetto di Superbonus?

Le conseguenze della cessione di immobili oggetto di Superbonus sono l'obbligo di dichiarare la plusvalenza conseguita e di versare l'imposta dovuta.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA