



La cessione di immobili a seguito di lavori con detrazione 110%

Con l'approvazione della Finanziaria 2024 sono state confermate, con alcune modifiche, le novità previste dal disegno di legge relative alla tassazione della plusvalenza conseguita da una persona fisica a seguito della cessione di un immobile oggetto di lavori per i quali ha fruito della detrazione del 110%. Restano escluse dalla nuova disciplina le cessioni di immobili acquisiti per successione e quelli che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione (la maggior parte del periodo, se inferiore a 10 anni).

Sono confermate le modifiche all'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, ai sensi del quale, in caso di cessione di immobili da parte di un privato, le plusvalenze costituiscono redditi diversi.

In base alla citata lett. b), pertanto, la persona fisica "privato" che cede un immobile:

- può conseguire una **plusvalenza tassabile** qualora:
 - la **cessione** sia posta in essere **nel quinquennio rispetto all'acquisto / costruzione / donazione** dell'immobile ceduto;
 - la cessione abbia ad oggetto terreni edificabili;
- non consegue una plusvalenza tassabile qualora:
 - la cessione sia posta in essere dopo 5 anni dall'acquisto / costruzione / donazione;
 - l'immobile ceduto sia stato acquisito per successione oppure adibito ad abitazione principale del cedente / suoi familiari per la maggior parte del periodo compreso tra l'acquisto / costruzione e la cessione.

Novità Finanziaria 2024

Con i commi da 64 a 66 è stato modificato il comma 1 dell'**art. 67** e prevista la nuova **lett. b-bis)** individuando così una nuova categoria di immobili la cui cessione può generare plusvalori fiscalmente rilevanti, ossia gli immobili **oggetto di interventi agevolati con la detrazione del 110%** di cui all'**art. 119, DL n. 34/2020**, **terminati da non più di 10 anni** all'atto della cessione.

Sono espressamente **esclusi** gli immobili:

- acquisiti per **successione**;
- **adibiti ad abitazione principale** del cedente / suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni ovvero per la maggior parte del periodo (inferiore a 10 anni) antecedente la cessione.

Nel caso in esame, particolare attenzione va posta alla modalità di determinazione della plusvalenza conseguita in relazione ai costi inerenti che incrementano il costo di acquisto o di costruzione del bene ceduto.

Con riferimento agli immobili che sono stati oggetto degli interventi di cui al citato art. 119 (detrazione 110%), è pertanto disposto che **tra i "costi inerenti al bene"** ceduto:

- non vanno incluse le spese sostenute per i predetti interventi se:
 - i lavori sono stati conclusi da meno di 5 anni;
 - il contribuente ha fruito della **detrazione del 110% ed abbia optato per lo sconto in fattura / cessione del credito** di cui all'**art. 121, DL n. 34/2020**.

Sul punto nella Relazione Illustrativa è precisato che *"non concorrono al computo dei costi inerenti al bene quelli relativi agli interventi che danno diritto al Superbonus **agevolati nella misura del 110 per cento per i quali il beneficiario abbia esercitato le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura praticato dal fornitore**".*



FRANCESCO CARPIO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Conseguentemente, nel caso in cui il contribuente abbia scelto di **beneficiare direttamente in dichiarazione** dei redditi della detrazione del 110% è possibile sostenere che **non trova applicazione** la nuova disposizione in esame e quindi **tra i costi inerenti possono essere incluse anche le spese per i lavori** eseguiti;

- è possibile **considerare il 50% delle spese sostenute per i predetti interventi** se i lavori sono stati conclusi da più di 5 anni ed il contribuente ha fruito della detrazione del 110% ed abbia optato per lo sconto in fattura / cessione del credito di cui all'art. 121, DL n. 34/2020.

Con riferimento agli immobili oggetto di interventi di cui all'art. 119 con detrazione del 110% conclusi da non più di 10 anni, è inoltre disposto che, se tra la data di cessione e quella di **acquisto / costruzione, sono trascorsi più di 5 anni, il prezzo di acquisto / costo di costruzione**, determinato come sopra, **è rivalutato in base alla variazione ISTAT**.

Considerato che il citato art. 119 è entrato in vigore nel 2020, tutte le cessioni poste in essere fino al 2025 rientreranno nella prima casistica (plusvalenza determinata escludendo dai "costi inerenti al bene" le spese per gli interventi con detrazione del 110% e opzione per sconto in fattura / cessione del credito).

È confermato che la plusvalenza determinata applicando le nuove modalità sopra riportate può essere assoggettata all'imposta sostitutiva pari al 26% prevista dall'art. 1, comma 496, Legge n. 266/2005.

Le novità sopra evidenziate sono applicabili a decorrere dalle cessioni poste in essere dall'1.1.2024.

Busto Arsizio (VA), 3 gennaio 2024