



Martedì 18/06/2024

Imposte su plusvalenze da cessione immobile con Superbonus: fuori la vendita della 'prima casa'

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) ha introdotto modifiche alla disciplina delle plusvalenze risultanti dalle cessioni a titolo oneroso di immobili e misure in materia di variazione dello stato dei beni.

L'articolo 1, commi da 64 a 67, apportando modifiche agli articoli 67 e 68 del Tuir, ha introdotto a partire dal 1° gennaio 2024 un'ipotesi di plusvalenza che si realizza a seguito della cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi agevolati con Superbonus che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più¹ di dieci anni. La plusvalenza configura un reddito diverso se non conseguito nell'esercizio di arti e professioni e di imprese commerciali o da società in nome collettivo o in accomandita semplice.

Con Circolare n. 13/E del 13 giugno l'Agenzia delle Entrate, oltre a fornire istruzioni operative agli Uffici sulle novità fiscali introdotte dalle disposizioni sopra citate, chiarisce che la nuova ipotesi di plusvalenza riguarda la prima cessione d'immobili che sono stati interessati dagli interventi ammessi al Superbonus, a prescindere dal soggetto che ha eseguito gli interventi (cedente o altri aventi diritto), dalla percentuale di detrazione spettante, dalla modalità di fruizione di quest'ultima e dalla tipologia dell'intervento effettuato.

Sono invece escluse dall'ambito applicativo le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso degli immobili «acquisiti per successione» e di quelli «che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo».

Clicca qui per leggere la Circolare.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>