

La plusvalenza colpisce anche chi non ha fruito del superbonus

Immobili ereditati, detrazioni non fruiti, agevolazione goduta sul costo di acquisto dell'immobile: sono molti i dubbi lasciati in sospeso dall'Agenzia con la circolare 13/E pubblicata giovedì in merito alla nuova fattispecie di plusvalenza imponibile in caso di cessione infra-decennale, a titolo oneroso, di immobili oggetto di interventi superbonus (articolo 1, commi da 64 a 67, della legge di bilancio 2024). Cominciamo dai chiarimenti ufficializzati. Come sostenuto in queste pagine (si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 dicembre 2023) e diversamente, ad esempio, da quanto affermato dal Consiglio nazionale del Notariato nello studio 15-2024/T (si veda «Il Sole 24 Ore» del 20 marzo scorso) anche un "semplice" lavoro trainante condominiale, senza l'esecuzione di alcun «trainato», fa scattare la nuova fattispecie imponibile. Presumibilmente si è voluto "colpire" l'incremento di valore della singola unità immobiliare, il quale ben può derivare anche da miglioramenti (cappotto, impianto centralizzato di riscaldamento eccetera) realizzati proprio sulle parti comuni, a condizione che si tratti di superbonus (in quest'ambito anche al 90%, al 70% o al 65%).

Ci si potrà trovare di fronte a situazioni paradossali, in cui il singolo condòmino potrebbe veder convertita in imposte buona parte della plusvalenza dopo aver votato contro in assemblea all'esecuzione degli interventi (pur non potendo evitarli) oppure aver assentito all'accollo dell'intera spesa (e, quindi, della conseguente integrale detrazione) da parte di uno o più altri condomini.

Ma anche senza prendere in considerazione casi particolari, si può intravedere un problema di fondo: il condòmino potrebbe non aver fruito di alcun vantaggio fiscale (in quanto incapiente e senza successo a livello di opzione di sconto/cessione), ma ciò nonostante, a quanto sembra, non sfugge alla penalizzazione sulla plusvalenza, in quanto, secondo la circolare, in quest'ambito non interessa «come» (e probabilmente neppure «se») si è fruito dell'agevolazione (la quale, d'altro canto, potrebbe essere andata a vantaggio del locatario, del familiare convivente, di uno qualunque degli «altri aventi diritto» al superbonus a cui la norma si riferisce). Da considerare anche che l'intervento superbonus potrebbe giustificare solo una piccola quota del plusvalore che si è andato formando negli anni, con la conseguenza che si finisce per assoggettare a Irpef (se i lavori sono finiti da meno di dieci anni) anche plusvalori creatisi per motivi del tutto differenti (posizione, aumento dei servizi nella zona eccetera).

Fortunatamente (ma era difficile giungere a conclusioni diverse) la circolare chiarisce che la nuova disposizione colpisce la plusvalenza "infra-decennale" solo in caso di prima cessione intervenuta dopo il termine dei lavori agevolati e non anche le successive cessioni (sebbene anch'esse intervengano entro i dieci anni dal termine dei lavori agevolati), ovviamente a condizione che i successi proprietari non abbiano a loro volta realizzato lavori superbonus.

La modalità (e la aliquota) di fruizione del bonus incide, invece, sul calcolo della plusvalenza, laddove viene favorito chi ha detratto (i costi restano interamente deducibili) rispetto a chi (ed è la stragrande maggioranza) ha fruito delle opzioni di cessione o sconto, nel qual caso ai fini del calcolo del plusvalore soggetto ad imposta occorre defalcare interamente i costi se la cessione è infraquinquennale (rispetto al termine dei lavori) ovvero computarli solo al 50% se la vendita si colloca tra il quinto e il decimo anno. Giustamente, la circolare prevede un calcolo proporzionale se i costi hanno avuto destini "misti" (in parte sono stati detratti ed in parte ceduti) oppure se sono stati agevolati con aliquote differenti di Superbonus (le spese da non considerare o da considerare al 50% sono solo quelle che hanno generato un superbonus del 110%).

Dove la circolare evita completamente di prendere posizione è sulla provenienza successoria (si rientra nell'esonero anche se i lavori sono stati effettuati o terminati dall'erede?), sul «sismabonus acquisti» (la quota di prezzo non pagata o "compensata" per via dell'agevolazione va defalcata dal calcolo come se fosse un costo per l'intervento?) e sugli oneri finanziari che il contribuente si è spesso accollato per ottenere la cessione/sconto (sono da considerarsi costi detraibili, non trattandosi di costi agevolati?). Per chiarire questi punti sarà necessario un nuovo intervento di prassi.

—G.Gav.