



# Diritto & Fisco



Circolare delle Entrate. Spinta anche all'aggiornamento della rendita catastale

## Superbonus, fisco all'incasso

### La plusvalenza da cessione è tassabile a prescindere

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**S**uperbonus, fisco all'incasso. Le plusvalenze da cessione degli immobili efficientati sono tassabili indipendentemente da chi abbia eseguito i lavori e dalla tipologia degli stessi (trainati o trainati). Ma alla cessione infra-decennale, tassabile da quest'anno, può essere applicata l'imposta sostitutiva del 26%. Spinta anche all'aggiornamento della rendita catastale per le unità immobiliari che sono state oggetto di interventi con il superbonus con apposite comunicazioni (compliance) dell'Agenzia delle entrate.

Questi i principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare 13/E di ieri, avente ad oggetto la legge 213/2023 (legge di bilancio 2024) e, in particolare, le modifiche introdotte agli articoli 67 e 68 del dpr 917/1986 in tema di tassazione delle plusvalenze emergenti dalla cessione a titolo oneroso di immobili efficientati.

La prima conferma è che la decorrenza delle nuove disposizioni, come introdotte dai commi da 64 a 67 dell'art. 1 della legge 213/2023 (legge di bilancio 2024), si rendono applicabili alle cessioni effettuate a partire

dall'1/01/2024.

Con riferimento alla nuova ipotesi, di cui alla lett. b-bis) del comma 1 dell'art. 67 del dpr 917/1986 (Tuir), innanzitutto, si deve far riferimento alle fattispecie di cessione a titolo oneroso degli immobili oggetto di efficientamento, ai sensi dell'art. 119 del dl 34/2020 (superbonus). Posto che il legislatore ha solo individuato una nuova fattispecie di reddito diverso, senza modificare i contenuti del citato art. 67 del Tuir, ai fini dell'emersione di una plusvalenza tassabile, l'agenzia precisa che rilevano tutti gli immobili, oggetto di interventi agevolati con la detrazione maggiorata (superbonus), a prescindere dal soggetto che ha eseguito i lavori (proprietario, locatore, comodatario e quant'altro), dalla percentuale spettante (110%, 90%, 70% o 65%), dalla modalità di fruizione (in dichiarazione o con cessione e sconto) e dalla tipologia di intervento (trainante o trainato).

Si aggiunge, inoltre, che la plusvalenza, di cui alla lett. b-bis) del comma 1 dell'art. 67 citato si consegue soltanto con riferimento alla prima cessione a titolo oneroso e non anche alle



eventuali e successive cessioni dell'unità immobiliare, con esclusione della fattispecie relativa alla cosiddetta interposizione, di cui all'art. 37 del dpr 600/1973. Restano escluse, inoltre, le plusvalenze che pur realizzate in forza di atti a titolo oneroso sono realizzate su immobili acquisiti per successione o utilizzati, per la maggior parte dei dieci anni antecedenti la cessione, dal cedente o dai propri familiari come abitazione principale.

Di conseguenza, risultano impongibili le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili efficientati con interventi, che hanno fruito del superbonus, che si siano conclusi da non più di dieci anni, indipendentemente dalla data di acquisto dell'unità immobiliare, restando indenni dall'imposizione quelle realizza-

te nelle ipotesi in cui tra conclusione dei lavori e cessione siano trascorsi più di dieci anni.

Stante il fatto che le plusvalenze sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto (o di costruzione) del bene ceduto, incrementato di ogni altro costo inerente allo stesso bene, la legge di bilancio ha previsto due diverse modalità di calcolo, a seconda che tra la data di conclusione dei lavori agevolati e la data di cessione siano trascorsi più o meno cinque anni; nel primo caso (cessione infra-quinquennale) le spese non possono essere riconosciute a incremento del valore di acquisto o costo di costruzione se l'intervento è stato agevolato con il superbonus nella misura del 110% e se sono state esercitate le opzioni per la cessione e lo sconto in fattura, di cui all'art. 121 del dl 34/2020 mentre nel secondo caso (cessione ultra-quinquennale) le spese per gli interventi agevolati possono essere riconosciute nella misura del 50%.

L'irrilevanza delle spese si verifica, quindi, esclusivamente nel caso in cui si è usufruito della massima aliquota del superbonus (110%) e non di quelle

più ridotte (90, 70 o 65%), anche nel caso di fruibilità mista (parte con il 110% e parte con aliquote inferiori) ma non si verifica se l'agevolazione è stata utilizzata in dichiarazione come detrazione (anche in tal caso, se l'agevolazione è stata utilizzata in parte direttamente e in parte come cessione o sconto, non concorrono le spese per le quali è stata esercitata l'opzione).

Infine, l'agenzia chiarisce che, alle cessioni infra-decennali oggetto di tassazione, in alternativa al regime ordinario di tassazione, si può (facoltà) applicare l'imposta sostitutiva nella misura del 26% e conferma ulteriormente che la stessa agenzia, sulla base di apposite liste selettive, elaborate con moderne tecnologie (interoperabilità e analisi delle banche dati), con particolare riguardo alle unità immobiliari oggetto di interventi che hanno fruito del superbonus, di cui all'art. 119 del dl 34/2020, potrà inviare una comunicazione ai contribuenti al fine di adeguare la relativa rendita catastale.

**IO ONLINE** Il testo del documento su [www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi](http://www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi)

© Riproduzione riservata

## Al via un nuovo Piano per 31.600 posti di asilo nido: oltre il 60% al Sud. Pronte le graduatorie dei comuni beneficiari dell'intervento da 734,9 mln

Al via un nuovo Piano per 31.600 posti di asilo nido. Oltre il 60% al Sud. Il Ministero dell'istruzione ha pubblicato le graduatorie dei comuni che sono risultati beneficiari dell'intervento straordinario di aggiudicazione di 734,9 milioni di euro, risorse in larga misura di fonte nazionale ed extra PNRR. Anche se i nuovi posti che si realizzeranno contribuiranno al target fissato da Bruxelles per la copertura del servizio, pari al 33% della popolazione studentesca di età 0-2 anni. Il bando ha finanziato 838 interventi, che si aggiungono ai 2.228 interventi precedentemente autorizzati e tuttora in corso di esecuzione, per un totale di 845 comuni beneficiari (alcuni hanno partecipato in forma aggregata), tutti quelli che hanno aderito alla procedura. È stato infatti il ministero a indivi-

duare i comuni che avevano un servizio che non garantiva la copertura di posti previsti, indicando anche il finanziamento disponibile per incrementare le percentuali di disponibilità per la fascia 0-2 così da agevolare il compito degli enti locali per la partecipazione al bando. Una misura di semplificazione per venire incontro in particolare ai piccoli comuni o comunque con minore capacità progettuale. Ma non tutti hanno risposto positivamente aderendo alla proposta. Il Piano, previsto dal decreto interministeriale n. 79 del 30 aprile 2024



tegiato dal dicastero di viale Trastevere con l'avviso pubblico il 15 maggio scorso, "rappresenta un passo in avanti fondamentale per il superamento dei divari territoriali e infrastrutturali nei servizi per l'infanzia. Consideriamo il potenziamento dei servizi per l'infanzia strategico per rispondere efficacemente alle esigenze delle famiglie e, in particolare, delle donne impegnate a conciliare vita familiare e lavorativa", ha dichiarato il ministro dell'istruzione, Giuseppe Valditara. Particolare attenzione è stata ri-

servata alle regioni del Mezzogiorno, alle quali andrà il 64,7% delle risorse, avendo riconosciuto in queste aree un maggiore gap nella copertura del servizio 0-2 anni. Il numero maggiore di interventi si avrà in Sicilia e Campania con 153 nuovi asili, 95 in Puglia, 68 in Campania, 16 in Basilicata, 12 in Sardegna. Il Lazio ne avrà 66, 25 l'Abruzzo e 28 la Toscana. L'Emilia Romagna, culla dell'eccellenza dei servizi per la prima infanzia, si è aggiudicata 17 interventi, l'Abruzzo 25, e 23 le Marche. Salendo al Nord si va dai 123 progetti della Lombardia ai 66 del Veneto, 41 in Piemonte e 4 in Trentino Alto Adige. Ultimo in graduatoria il Friuli Venezia Giulia, con un solo progetto.

Alessandra Ricciardi

© Riproduzione riservata