

## CHIARIMENTI MINISTERIALI SULLA NUOVA DISCIPLINA DELLE PLUSVALENZE DERIVANTI DALLA CESSIONE DI IMMOBILI INTERESSATI DA INTERVENTI SUPERBONUS

### Circolare Agenzia Entrate n. 13/E del 13.06.2024

- ✓ Con la circolare ministeriale in esame l'Agenzia Entrate (AE) fornisce i primi chiarimenti in merito alle nuove disposizioni di cui all'art. 1, comma 64, e segg. della legge 213/2023 (legge di Bilancio 2024), con cui è stata introdotta e disciplinata all'art. 67, comma 1, lett. b-bis, del TUIR, una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile riguardante la cessione a titolo oneroso di immobili che sono stati oggetto di interventi agevolati ex art. 119 del D.L. 34/2020 (cd. «Superbonus») laddove la cessione sia avvenuta entro 10 anni dalla conclusione di detti interventi.
- ✓ L'AE precisa in primo luogo che la nuova fattispecie imponibile riguarda tutte le tipologie di immobili oggetto degli interventi agevolati, indipendentemente dal fatto che tali interventi siano stati effettuati sull'immobile dal proprietario «cedente» oppure dagli «altri aventi titolo» alla detrazione fiscale del Superbonus (es. conduttore, comodatario, ecc..) e indipendentemente dalla percentuale di detrazione spettante (110%, 90%, 70%) così come indipendentemente dalle modalità di fruizione della detrazione fiscale (in dichiarazione dei redditi ovvero tramite opzione per la «cessione del credito» o per lo «sconto in fattura»).
- ✓ L'AE sottolinea inoltre che la nuova fattispecie imponibile si rende applicabile solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso (che intervenga entro i 10 anni dalla conclusione degli interventi agevolati) e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile e che non rileva la tipologia di interventi (cd. trainanti o trainati) effettuati sull'immobile oggetto di cessione, per cui è sufficiente che sia stato effettuato un intervento agevolato sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso.
- ✓ L'AE chiarisce infine che il termine iniziale per il calcolo del decorso dei 10 anni, individuato nella data di conclusione degli interventi ammessi al Superbonus, va comprovato dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti.

