

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Plusvalenze da interventi Superbonus 110%

Legge di bilancio 2024:
Questioni legali, fiscali e pratiche in tema di
plusvalenze



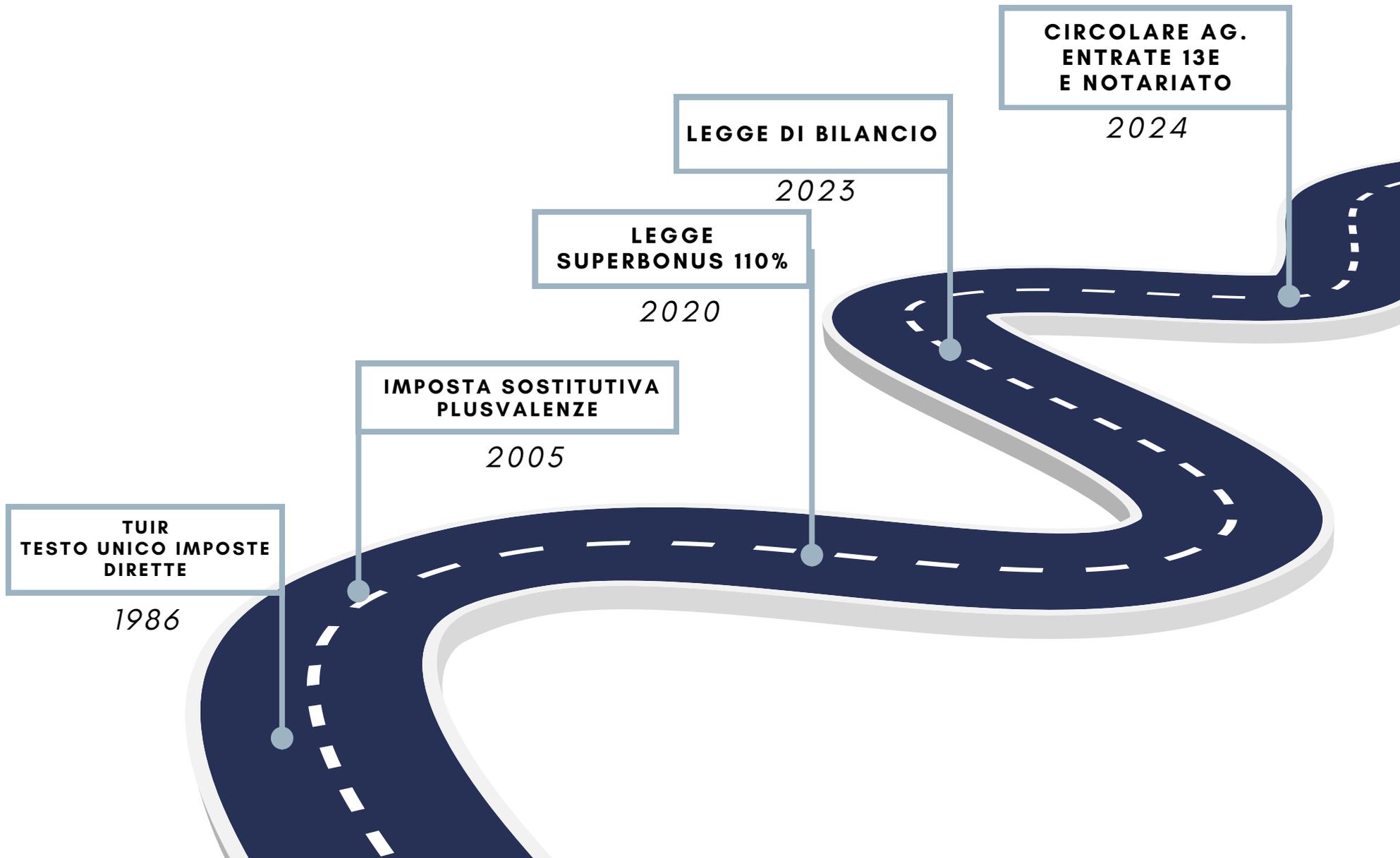
a cura:

Dott. Matteo Senna

Avv. Matteo Gelfi



Fonti normative nel tempo



FONTI NORMATIVE

01

TUIR n. 917
del 22/12/1986
art. 67/68

Testo unico per la tassazione
dell plusvalenze

02

Legge n. 266
del 23/12/2005
Art. 1 comma 496

Legge che disciplina applicazione imposta
sostitutiva sulle plusvalenze cessione di
immobili
entro 5 anni per privati

03

D.L. n. 34
del 19/05/2020
Art. 119

Legge che introduce interventi
agevolati
superbonus 110%

04

Legge di bilancio n. 213
del 30/12/2023
Art. 1 c. 64/65/66/67

Legge che introduce la tassazione
sulle plusvalenze per cessione
immobili oggetto di intervento 110%

05

Circolare Ag. Entrate
n. 13/E del 13/06/2024
Studi Notariato 15/24 - 90/24

Circolare esplicativa la tassazione
plusvalenze degli immobili oggetto di
intervento 110%

Cos'è una plusvalenza?

La plusvalenza è un reddito che si realizza quando si vende un bene a un prezzo superiore a quello di acquisto

TUIR n. 917 del 22/12/1986

Art. 67

*b) al di fuori delle ipotesi di cui alla lettera b-bis), **le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni**, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante*

*b-bis) **le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione**, esclusi gli immobili acquisiti per successione e 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*

TUIR n. 917 del 22/12/1986

Art. 68

Parte 1

Le plusvalenze di cui alle lettere a), b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra:

- **i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e**
- **il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.**

Per gli immobili di cui alle lettere b) e b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

TIPOLOGIA PLUSVALENZE

PER PRIVATI

1

Plusvalenza realizzata da un privato per la cessione di un immobile entro i 5 anni dalla data di acquisto, salvo eccezioni previste a norma di legge

PER AZIENDE

2

Plusvalenza realizzata per la cessione di un immobile iscritto a bilancio considerato "cespite"

PER CESSIONE IMMOBILI SOGGETTI A 110%

3

Plusvalenza realizzata per la cessione di un immobile da parte di chiunque (privati e aziende) che sono stati oggetto di interventi soggetti alla normativa del 110%

Come si calcola
la **plusvalenza**
nella cessione di
un immobile da
parte
di un privato entro
5 anni dalla data
di acquisto?

Prezzo di
vendita

Plusvalenza

Prezzo di
acquisto e
costi inerenti*

Costi inerenti: notarili, intermediazioni, ristrutturazione

Come si calcola la **plusvalenza** nella cessione di un immobile da parte di una azienda?

**Prezzo di
vendita**

Plusvalenza

**Residuo non
ammortizzato***

Residuo non ammortizzato: Prezzo di acquisto + costi inerenti - quote ammortamento già accantonate

**Come si calcola
la plusvalenza
nella cessione di
un immobile
oggetto di
interventi 110%**

**Ti
piacerebbe
saperlo?**

Plusvalenza

**Stai qui fino
alla fine***

La fine è alle 13:00, magari anche 12:30

TUIR n. 917 del 22/12/1986

Art. 68

Parte 2

Per gli immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77,

si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020.

nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni,

Il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**COME SI
RIENTRA
NELLA
PLUSVALENZA
DA 110%**

The infographic features a central dark red circle with a white border containing the main title. Six lines radiate from this circle to six colored rectangular boxes, each containing a number in a dark red circle and a question or statement in bold black text, followed by a detailed explanation in white or black text.

1

CHI RIENTRA?

Chi cede a partire dall'1/1/2024, con atto a titolo oneroso* un immobile oggetto di lavori da superbonus o equivalenti, entro 10 anni dalla fine lavori

2

QUALI SOGGETTI RIENTRANO?

PRIVATI = Reddito diverso RL
Anche ODV, onlus, associazioni APS

3

CHE TIPOLOGIA IMMOBILE:

ABITAZIONI che sono soggette ai lavori da superbonus

4

ESCLUSIONI:

Immobili in successione
termine dei lavori da più di 10 anni
immobile abitato per maggior parte del periodo da fine lavori

5

COME SI È FRUITO DEL 110%

Sconto in fattura,
cessione del credito

6

QUANDO NON SI È PIÙ SOGGETTI

Dopo la prima cessione dalla fine dei lavori, la plusvalenza non si applica

Quale percorso seguire?

Elenco dei possibili controlli da effettuare per verificare la possibilità che si sia soggetti alla tassazione della plusvalenza da superbons per la cessione dell'immobile abitativo

Negoziò Giuridico è a titolo oneroso?

01

02

Il venditore può maturare redditi diversi?

03

Il fabbricato è soggetto ad intervento da Superbonus

04

Si è verificata la plusvalenza?

05

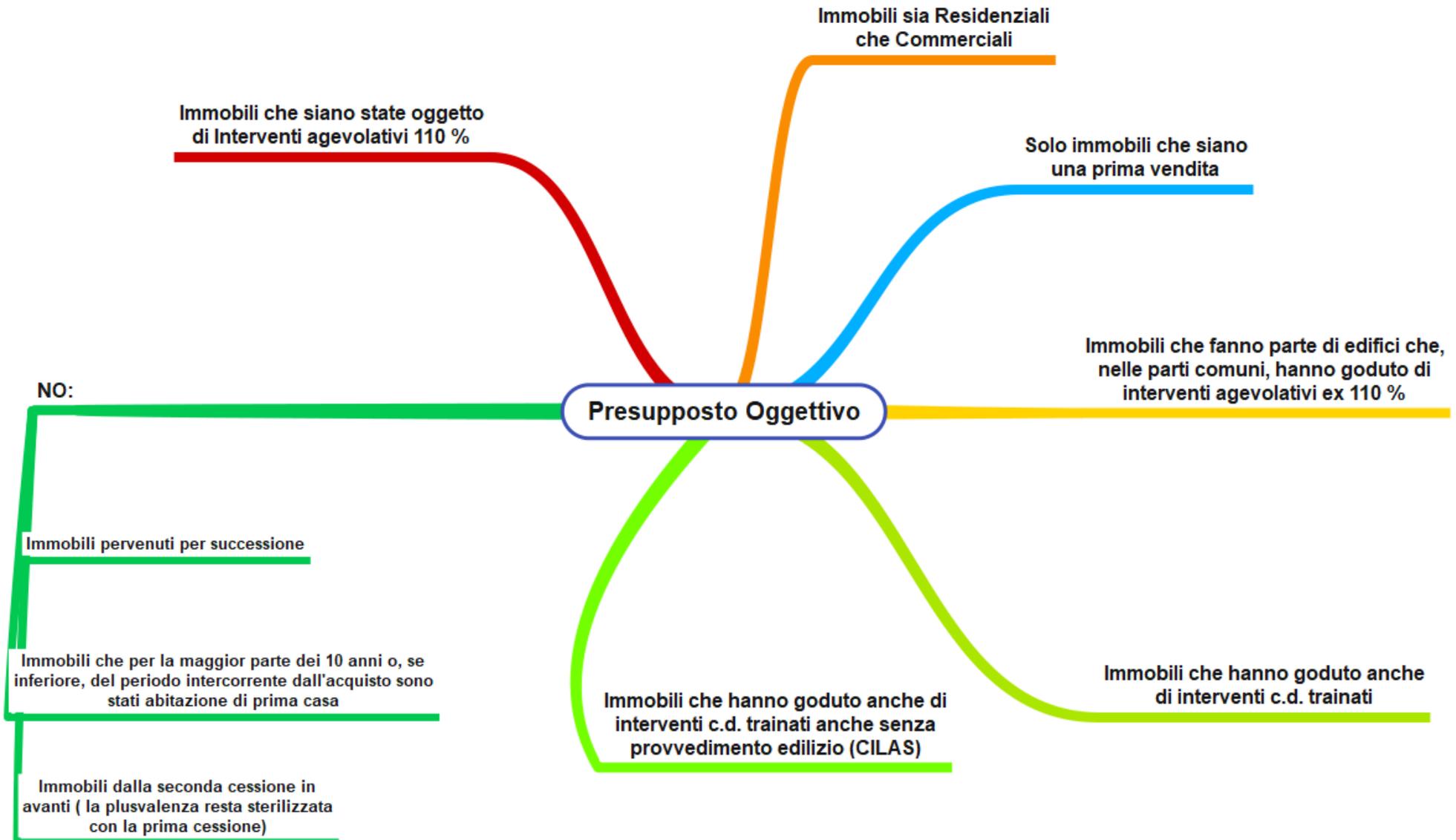
Ricorrono cause di Esclusione?



Presupposti soggettivi ai fini applicazione "Superbonus"



Presupposti oggettivi ai fini applicazione "Superbonus"



Come si calcola la **plusvalenza** nella cessione di un immobile oggetto di interventi 110%



COSTI INERENTI
entro 5 anni dalla cessione

non si considerano i costi relativi a ristrutturazioni soggette al 110% per le quali è stato richiesto sconto in fattura o cessione del credito

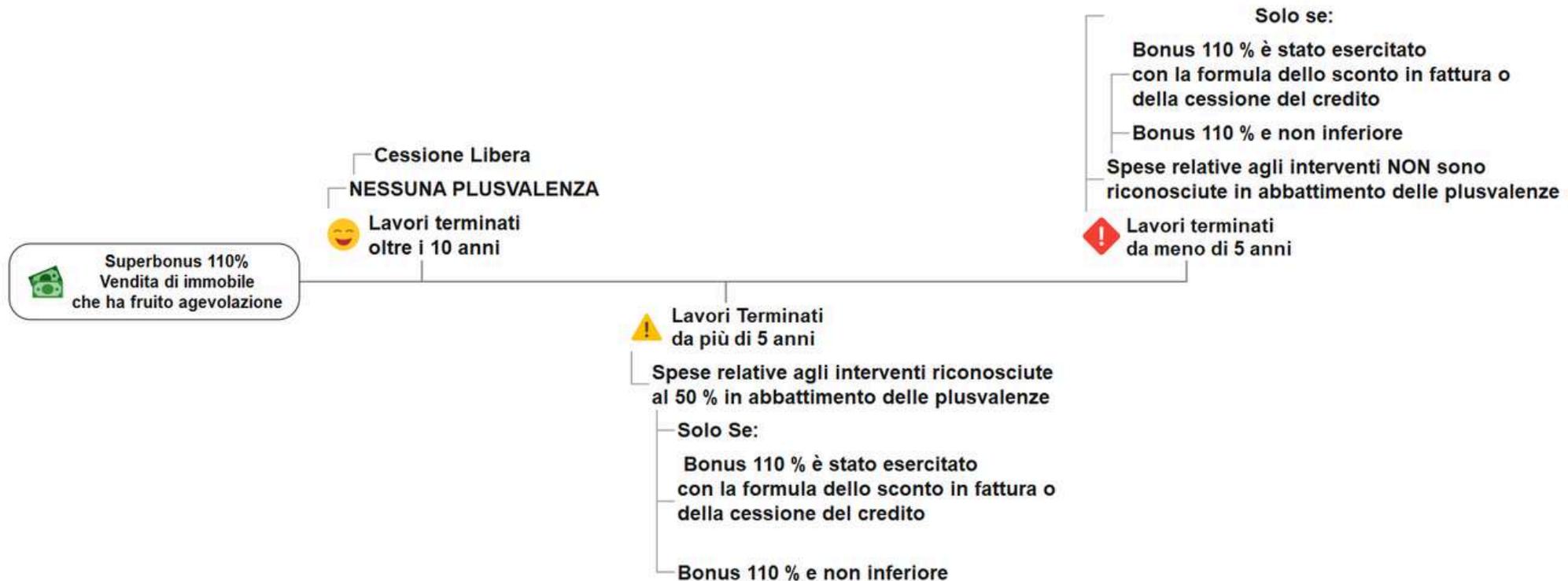
COSTI INERENTI
oltre 5 anni dalla cessione
entro 10 anni

si considerano al 50%, i costi relativi a ristrutturazioni soggette al 110% per le quali è stato richiesto sconto in fattura o cessione del credito

In entrambi i casi:

si considerano costi con percentuali inferiori al 110% e quelli al 110% per cui si è optato per la detrazione in dichiarazione

Tempistiche rilevanti ai fini applicazione "Superbonus"



Immobile Acquistato nel 2020 ad € 300.000

Lavori da superbonus 110% 2021 € 100.000 (scontati in fattura)

Venduto 2024 € 500.000

PRIMA DEI 5 ANNI

1

Costo di acquisto

€ 300.000

+

Costi inerenti

€ 0

Prezzo vendita

€ 500.000

Plusvalenza

€ 200.000

**DOPO I 5 ANNI
PRIMA DEI 10**

2

Costo di acquisto*

€ 310.000

+

Costi inerenti

€ 50.000

Prezzo vendita

€ 500.000

Plusvalenza

€ 140.000

DOPO I 10 ANNI

3

**Nessuna
Plusvalenza
non
soggetto**

Immobilie Acquistato nel 2020 ad € 300.000
Lavori da superbonus 110% 2021 € 100.000 (ceduto credito)
Venduto 2024 € 500.000

PRIMA DEI 5 ANNI

1

Costo di acquisto
€ 300.000

+

Costi inerenti
€ 0

Prezzo vendita
€ 500.000

Plusvalenza
€ 200.000

**DOPO I 5 ANNI
PRIMA DEI 10**

2

Costo di acquisto*
€ 310.000

+

Costi inerenti
€ 50.000

Prezzo vendita
€ 500.000

Plusvalenza
€ 140.000

DOPO I 10 ANNI

3

**Nessuna
Plusvalenza
non
soggetto**

Immobilie Acquistato nel 2020 ad € 300.000

Lavori da superbonus 110% 2021 € 100.000 (detrazione in modello unico)

Venduto 2024 € 500.000

PRIMA DEI 5 ANNI

1

Costo di acquisto

€ 300.000

+

Costi inerenti

€ 100.000

Prezzo vendita

€ 500.000

Plusvalenza

€ 100.000

DOPO I 5 ANNI PRIMA DEI 10

2

Costo di acquisto*

€ 310.000

+

Costi inerenti

€ 100.000

Prezzo vendita

€ 500.000

Plusvalenza

€ 90.000

?? OPPURE ??

Nessuna

Plusvalenza

non

soggetto

DOPO I 10 ANNI

3

**Nessuna
Plusvalenza
non
soggetto**

TASSAZIONE PLUSVALENZA

ORDINARIA

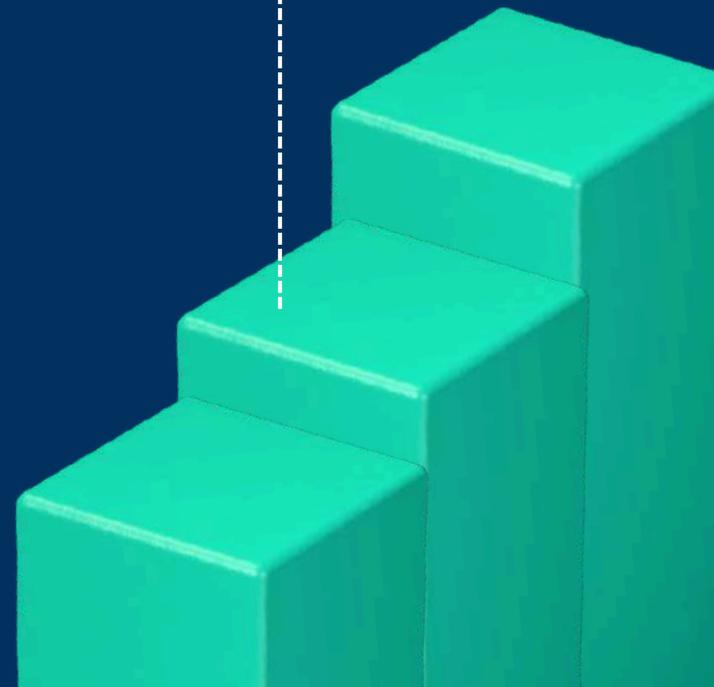
Sogetta ad IRPEF
all'aliquoa maginale massima
ragiunta in base al reddito
complessivo

42% 35% 25% 23%

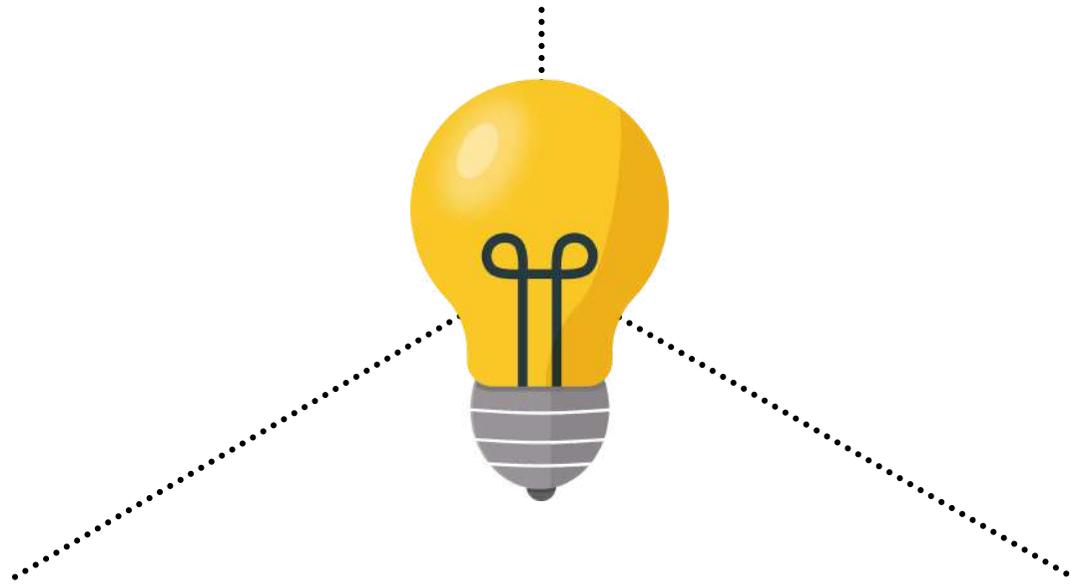


IMPOSTA SOSTITUTIVA

26%



Cosa si intende per atti a titolo oneroso?
Solo la vendita?



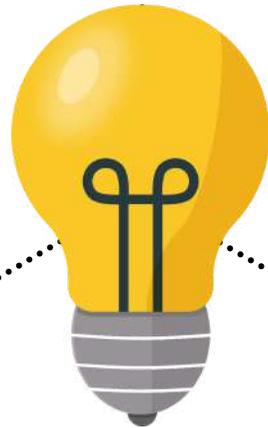
Assolutamente no!

Solo gli atti a titolo oneroso possono generare plusvalenze tassabili pertanto si considerano:

**Cessioni / Permute / conferimento /
transazione immobiliare traslativa / "datio in solutum"**

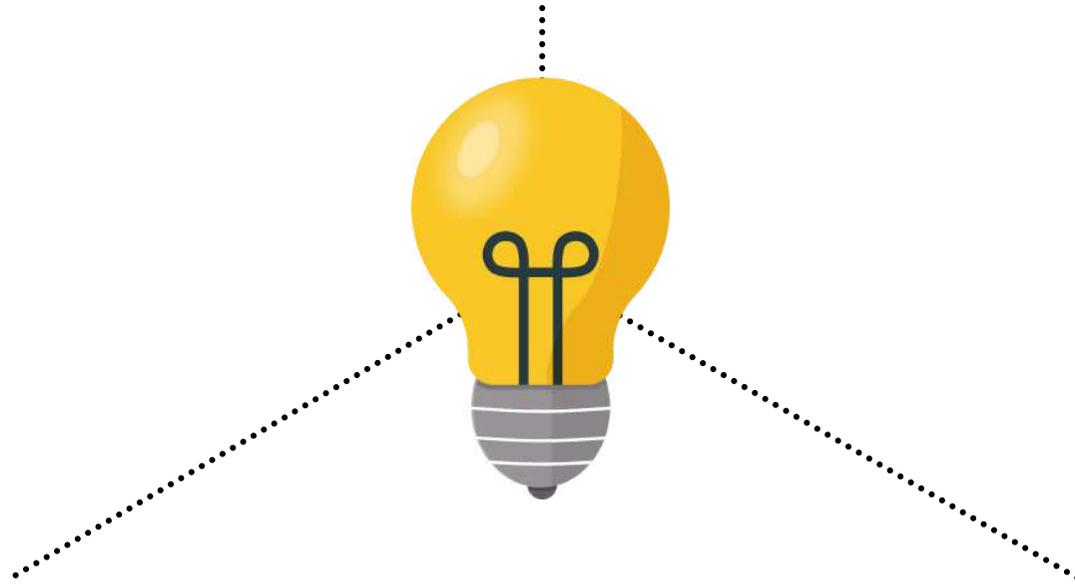
Non sono ricompresi gli atti a titolo gratuito e le **donazioni**, divorzio tra i coniugi, obblighi assunti in sede di separazione tra coniugi

Se i lavori sono stati effettuati da un soggetto diverso dal cedente (conduttore, comodatario, familiare, convivente) l'atto è soggetto a plusvalenza?



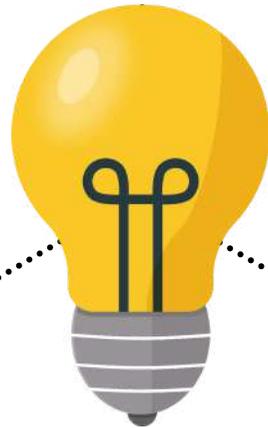
La risposta è affermativa!
SEMPRE

Quando si considerano conclusi i lavori al fine del calcolo dei 10 anni



La data di conclusione dei lavori è comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dei regolamenti Vigenti

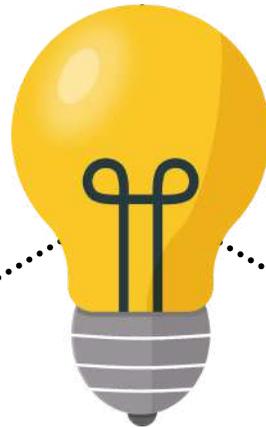
Quando si è esclusi dalla tassazione delle plusvalenze derivanti da super bonus 110%?



Quando:

- L'immobile ceduto è stato acquisito in successione
- Quando l'immobile è stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti la cessione
- Quando l'immobile è già stato ceduto dopo il termine dei lavori da superbonus

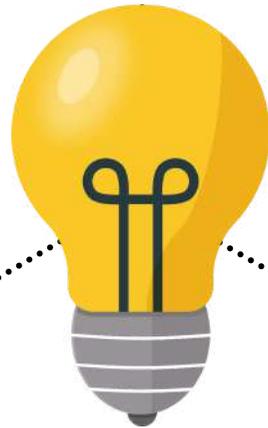
Se l'immobile è ceduto mentre i lavori sono ancora in corso d'opera è soggetto a tassazione della plusvalenza?



La risposta è negativa, in quanto la circolare stessa prevede che i lavori siano conclusi.

cit: "all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di 10 anni"

Vendita con riserva di proprietà, da
quando si è assoggettati alla
plusvalenza?



Da quando si verifica l'effetto traslativo della proprietà
in relazione allo "scioglimento della riserva"



Pertanto se la riserva si scioglie dopo dieci anni
dalla fine dei lavori non si è soggetti alla tassazione della **plusvalenza**
Interpello Agenzia entrate n. 156/2204



Questioni risolte della circolare 13/E agenzia delle entrate



Se l'immobile è di provenienza successoria e i lavori li termina l'erede, sono soggetto alla tassazione della plusvalenza?

"SismaBonus acquisti": la quota di prezzo non pagata o compensata va calcolata come se fosse un costo per intervento?

Gli eventuali oneri finanziari sostenuti per ottenere cessione o sconto sono da considerarsi costi detraibili?



Formule contrattuali per atto di cessione

Opzione 1

non c'è superbonus

Opzione 2

c'è superbonus e chiede di pagare imposta tramite notaio

Opzione 3

c'è superbonus ma pagherà nella dichiarazione dei redditi

Opzione 4

c'è superbonus, ma ci ha abitato la parte venditrice

Opzione 5

immobile acquistato da non più di 5 anni
c'è superbonus ma ci ha abitato

Opzione 1

Ai sensi e per gli effetti del comma 1 lett. b-bis dell'art. 67 del TUIR (come introdotto dalla L. 30 dicembre 2023, n. 213, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 30 dicembre 2023, n. 303, S.O. n. 40/L),

La parte venditrice dichiara che non sono stati eseguiti, con riferimento agli immobili in oggetto e/o al fabbricato di cui fanno parte, interventi agevolati di cui all'art.119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, come convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

Opzione 2

Ai sensi e per gli
effetti del comma 1
lett. b-bis dell'art. 67
del TUIR (come
introdotto dalla L.
30 dicembre 2023,
n. 213, pubblicata
sulla Gazzetta
Ufficiale 30
dicembre 2023, n.
303, S.O. n. 40/L),

La parte venditrice, premettendo che
sono stati eseguiti, con riferimento agli
immobili in oggetto e/o al fabbricato di
cui fanno parte, interventi agevolati di
cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020,
n. 34, come convertito, con
modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n.
77, conclusi da non più di dieci anni,
dichiara a me Notaio di volersi
avvalere della facoltà di cui all'art. 1
comma 496 della L. 23 dicembre 2005
n. 266 e successive modifiche e
integrazioni, chiedendo di
assoggettare la plusvalenza pari ad
Euro
realizzata per effetto della presente
cessione, all'imposta sostitutiva di cui
all'art. 68 D.P.R. 22 dicembre 1986 n.
917, ed indi una conseguente imposta
sostitutiva di Euro

Opzione 3

Ai sensi e per gli
effetti del comma 1
lett. b-bis dell'art. 67
del TUIR (come
introdotto dalla L.
30 dicembre 2023,
n. 213, pubblicata
sulla Gazzetta
Ufficiale 30
dicembre 2023, n.
303, S.O. n. 40/L),

la Parte Venditrice, premettendo
che sono stati eseguiti, con
riferimento agli immobili in oggetto
e/o al fabbricato di cui fanno parte
interventi agevolativi di cui all'art.
119 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34
come convertito con modificazioni
dalla L. 17 luglio 2020 n. 77, conclusi
da non più di dieci anni, dichiara a
me Notaio di non volersi avvalere
delle disposizioni di cui all'art. 1
comma 496 della L. 23 dicembre
2005 n. 266 in ordine al pagamento
dell'imposta sostitutiva sulla
plusvalenza generata dalla
presente cessione, riservandosi di
liquidare e versare la relativa
imposta negli altri modi di legge.

Opzione 4

Ai sensi e per gli
effetti del comma 1
lett. b-bis dell'art. 67
del TUIR (come
introdotto dalla L.
30 dicembre 2023,
n. 213, pubblicata
sulla Gazzetta
Ufficiale 30
dicembre 2023, n.
303, S.O. n. 40/L),

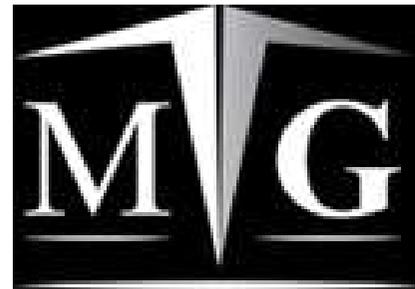
la parte venditrice, consapevole del contenuto della normativa fiscale in materia di cessione di immobili sui quali siano stati eseguiti interventi agevolati di cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, come convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, conclusi da non più di dieci anni, dichiara che la presente cessione non risulterebbe comunque idonea a generare una plusvalenza tassabile avendo ad oggetto beni immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla presente cessione o comunque del minor periodo intercorrente tra l'acquisto (o la costruzione) del fabbricato in oggetto e la odierna cessione.

Opzione 5

Ai sensi e per gli
effetti del comma 1
lett. b-bis dell'art. 67
del TUIR (come
introdotto dalla L.
30 dicembre 2023,
n. 213, pubblicata
sulla Gazzetta
Ufficiale 30
dicembre 2023, n.
303, S.O. n. 40/L),

La parte venditrice, consapevole anche del contenuto della normativa fiscale in materia di cessione di immobili sui quali siano stati eseguiti interventi agevolati di cui all'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, come convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, conclusi da non più di dieci anni, con riferimento alla cessione di cui al presente atto, dichiara che lo stesso non è idoneo a realizzare plusvalenze, ai sensi dell' art. 67, comma 1, lettere b) e b-bis), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni e integrazioni (anche come introdotto dalla L. 30 dicembre 2023, n. 213), per i seguenti motivi: oggetto della cessione di cui al presente atto è bene immobile acquistato da non più di cinque anni, ma che costituisce unità immobiliare urbana che per la maggior parte del periodo antecedente alla presente cessione è stata adibita ad abitazione principale della parte venditrice e/o dei suoi familiari.

Grazie per la partecipazione
e ci vediamo al prossimo corso.....



A banner with a geometric, overlapping triangle design in shades of blue and teal. It features two portraits of men. The left portrait is of a man with dark hair, smiling, with the text 'DOTT. MATTEO SENNA' to his left. The right portrait is of a man with glasses and a beard, with the text 'AVV. MATTEO GELFI' to his left. At the bottom left, the text reads 'FIMAA MiLoMB corso Venezia 39 Milano'. At the bottom right, there is a logo for 'F.I.M.A.A.' with the text 'MILANO LODI MONZA BRIANZA' above it and a graphic of two hands shaking.