

LEGGE DI BILANCIO 2024

(L. 213 DEL 30.12.2023)

MISURE FISCALI E AGEVOLATIVE

PLUSVALENZE DA CESSIONE FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI CON SUPERBONUS

cc. 64-66

A decorrere dall'1.01.2024 **costituiscono redditi diversi** di cui all'art. 67, c. 1 Tuir 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'art. 119 D.L. 34/2020, **che si siano conclusi da non più di 10 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 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

Per la determinazione della plusvalenza, ai fini del calcolo dei costi inerenti, modificando l'art. 68 co. 1 del TUIR, viene stabilito che:

- se gli interventi superbonus sono conclusi da non più di 5 anni all'atto di cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito relativo alla detrazione spettante o dello "sconto sul corrispettivo", di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) e b) del DL 34/2020;
- se gli interventi superbonus sono conclusi da più di 5 anni, ma entro i 10 anni all'atto di cessione, si tiene conto del 50% delle spese se si è fruito dell'agevolazione nella misura del 110% e se sono state esercitate le suddette opzioni di cessione o sconto.

Per i medesimi immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, **da oltre 5 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.

Alle plusvalenze realizzate ai sensi di tali disposizioni **si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 26%** di cui all'art. 1, c. 496 L. 266/2005, con le modalità ivi previste.

Le disposizioni si applicano alle **cessioni poste in essere a decorrere dal 1.01.2024**.