

# Superbonus, per l'erede che ha fatto i lavori non c'è la plusvalenza

## Agevolazioni

I commercialisti analizzano tutte le situazioni dubbie dopo gli ultimi chiarimenti

**Giorgio Gavelli**

Immobili pervenuti per successione o donazione, fabbricati ceduti prima della fine dei lavori o con la formula "rent to buy": sono alcune delle fattispecie principali in cui, secondo il documento diffuso ieri dal Consiglio nazionale e dalla Fondazione dei commercialisti, l'applicazione della nuova lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67 Tuir presenta ancora criticità.

Si tratta della disposizione che, dal 2024, assoggetta ad Irpef la plusvalenza da cessione a titolo oneroso di immobili su cui sono terminati lavori agevolati da superbonus da non oltre dieci anni, nel calcolo della quale le spese sostenute (ma solo quelle agevolate al 110% oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura) non rilevano se l'intervento si è concluso da non più di cinque anni, mentre rilevano al 50% in caso contrario. La norma esclude dal perimetro applicativo 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 ovvero - qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore - per la maggior parte di tale periodo.

Secondo il documento dei commercialisti, se è pacifica l'esclusione nel caso in cui l'erede ceda un immobile su cui i lavori sono stati eseguiti dal de-cuius, ad analoga conclusione dovrebbe giungersi (come ipotizzato sul «Sole 24 Ore» del 9 febbraio 2024) anche quando l'intervento agevolato è stato eseguito dall'erede.

Diversamente, in caso di donazione, se non dovrebbero esservi dubbi circa l'imponibilità (in presenza delle condizioni di legge) della plusvalenza ottenuta dal donatario-cedente che ha in proprio sostenuto l'intervento (o che ha fruito dell'intervento eseguito, sempre post donazione, dagli altri aventi diritto), si potrebbe sostenere l'esclusione nel caso di lavori effettuati esclusivamente ante-donazione, anche se al momento della cessione l'intervento fosse terminato da meno di dieci anni (da valutare, tuttavia, la possibile condotta elusiva).

Mentre dovrebbero essere soggetti alla stretta normativa anche gli immobili su cui (nonostante il bonus) non sia stata posta in essere una vera e propria trasformazione urbanistica ed edilizia, a soluzione diversa dovrebbe giungersi per gli immobili ceduti prima della fine dell'intervento "trainante" (la cui conclusione "consolida" il beneficio). In caso di "rent to buy" (così come per la cessione con riserva di proprietà: risposta ad interpello n. 156/2024), per rientrare nella fattispecie impositiva si dovrebbe attendere l'effettivo esercizio dell'opzione (a meno che non sia nel frattempo trascorsi i dieci anni dalla fine lavori).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Case green, Bruxelles rilancia lo stop alle caldaie dal 2040

Abbiamo uffici in 22 città italiane e 115 paesi nel mondo, per assicurarvi ovunque voi siate.

**How? FOLDEN**