



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

Plusvalenza per le cessioni degli immobili oggetto di Superbonus 110%

Nella *bozza* della Finanziaria 2024 viene prevista, in caso di cessione di immobili riqualificati con il Superbonus 110%, una tassazione particolarmente onerosa senza la possibilità di considerare in diminuzione della base imponibile le spese sostenute per gli interventi agevolati. La plusvalenza sarà assoggettata ad un'imposta sostitutiva del 26%.

La disposizione si applica anche se i lavori sono stati eseguiti da soggetti diversi dal proprietario ovvero da un soggetto avente diritto all'agevolazione del superbonus.

Sono espressamente esclusi gli immobili:

- acquisiti per successione
- adibiti ad abitazione principale del cedente / suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni / del periodo antecedente la cessione (se inferiore a 10 anni).

Sono previste nuove regole per le **modalità di determinazione** dei **costi inerenti** l'unità immobiliare ceduta sulla quale sono stati effettuati gli interventi con il superbonus, in particolare:

- se gli interventi sono conclusi da non più di **5 anni** dall'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 cui all'art. 121, DL n.34/2020 (sconto in fattura / cessione del credito);

- se gli interventi sono conclusi da più di 5 anni ma **entro i 10** dall'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.

Per gli stessi immobili acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, come sopra determinato, è rivalutato in base alla **variazione** dell'indice ISTAT.

Distinti saluti.

Padova, 08 novembre 2023

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA

STUDIO ASSOCIATO ZANOVELLO & PARTNERS - Associazione Professionale tra Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

C.F. 05416250289 - P.I. 05416250289

Studio: 35133 PADOVA - Via Pontevigodarzere n. 116

Tel. 0498872820 - fax 0498872793 - e-mail: info@studiozanovello.it

PEC: studioassociatozanovello@legalmail.it

Codice destinatario Fatturazione Elettronica: USAL8PV