IMPOSTE SUL REDDITO

Plusvalenza immobiliare da "superbonus" evitabile nella vendita a rate

di **Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

La verifica del decorso del **termine decennale per l'esclusione della plusvalenza** derivante dalla cessione di un fabbricato, su cui sono stati eseguiti dei lavori che hanno fruito del superbonus, deve essere **verificata al momento del passaggio di proprietà del bene**, anche in presenza di una **clausola di riserva della proprietà**. È quanto emerge dalla risposta ad interpello n. 156/2024 pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle entrate. La questione riguarda una **persona fisica** che, dopo aver ricevuto un immobile in donazione nel 2021, ha eseguito dei lavori **fruendo della detrazione del superbonus**, ultimando i lavori nel **mese di dicembre 2023**.

Il fratello dell'istante, già proprietario del 50%, dopo la fine dei lavori, ha acquistato la **restante quota del 50% nel 2024** con un contratto di compravendita con riserva di proprietà di cui all'articolo 1523 cod. civ., pattuendo un **pagamento decennale suddiviso in 120 rate mensili** (che termina nel 2034). Secondo quanto previsto dal citato articolo 1523 cod. civ., l'effetto traslativo della proprietà del bene **avviene solamente a seguito della corresponsione integrale del prezzo**, e quindi in concomitanza con il pagamento dell'ultima rata al termine dei dieci anni. Si chiede all'Agenzia delle entrate se la **data di cessione dell'immobile**, quale termine rilevante per il computo dei dieci anni post conclusione **ai fini della rilevanza della plusvalenza** di cui all'articolo 67, lett. b-bis), Tuir, coincida con la **stipula dell'atto o con il pagamento dell'ultima rata.**

È bene ricordare che la Legge di Bilancio 2024, con effetto dalle cessioni poste in essere dall'1.1.2024, ha inserito nell'articolo 67, Tuir, la nuova lett. b-bis), secondo cui **costituiscono redditi diversi le cessioni di immobili** sui quali sono stati eseguiti lavori **che hanno fruito del superbonus**, a condizione che **tra la data di ultimazione dei lavori** e la **data della cessione non siano decorsi più di 10 anni** (con **esclusione dei fabbricati pervenuti per successione** e quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo di possesso).

Con la circolare n. 13/E/2024, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, per l'individuazione del termine dei dieci anni, per la verifica della rilevanza della plusvalenza, è necessario aver **riguardo alla data di conclusione dei lavori**, comprovata dalla documentazione urbanistica ed

amministrativa, a **prescindere dalla data di acquisto del bene**. In merito al momento in cui si deve considerare perfezionata la cessione nell'ipotesi di vendita **con riserva di proprietà** (rilevante per la verifica del decennio), l'Agenzia delle entrate richiama la precedente risoluzione n. 28/E/2009, in cui è stato precisato che **per la verifica del termine quinquennale**, di cui alla lett. b), dell'articolo 67, Tuir, per la tassazione o meno della plusvalenza realizzata, **occorre aver riguardo al momento in cui si realizza l'effetto traslativo**, a nulla rilevando il momento di stipula dell'atto di compravendita.

Per coerenza, precisa l'Agenzia delle entrate nella risposta ad interpello n. 156/2024, ad analoghe conclusioni si deve pervenire anche con riferimento alla fattispecie di cui alla lett. b-bis) dell'articolo 67, Tuir, con la conseguenza che **il momento rilevante per l'eventuale plusvalenza è quello in cui si verifica l'effetto traslativo** della proprietà **all'atto del pagamento dell'ultima rata di prezzo**, e non quello in cui è stato sottoscritto il contratto di compravendita.

Nel caso di specie, poiché i lavori **sono stati ultimati nel mese di dicembre 2023**, ed il pagamento dell'ultima rata di prezzo **avverrà nel corso del 2034** (prezzo suddiviso in 120 rate mensili con decorrenza dal 2024), l'Agenzia delle entrate conclude che **non si realizza alcuna plusvalenza rilevante** ai sensi dell'articolo 67, lett. b-bis), Tuir, in quanto al momento del passaggio di proprietà saranno **trascorsi più di 10 anni rispetto alla data di conclusione dei lavori**.