



**Superbonus**  
Niente tassazione  
della plusvalenza  
da 110% per chi  
vende l'immobile

Gavelli e Tosoni  
— a pagina 25

Anche in presenza di sconto in fattura o di cessione del credito la spesa resta un costo per il contribuente. Le Entrate, in passato, hanno sposato questa lettura consentendo il cumulo di deduzione e detrazione.

# Plusvalenza da 110% senza tassazione

**Giorgio Gavelli  
Gian Paolo Tosoni**

**T**ra i quesiti che spesso vengono posti in tema di superbonus 110%, c'è quello (assai delicato) sull'effetto che le detrazioni (e l'opzione con la quale esse possono essere monetizzate tramite cessione del credito o sconto in fattura) possono avere nel calcolo della plusvalenza, in sede di cessione dell'immobile, ovviamente nel caso in cui tale cessione sia fiscalmente rilevante.

L'esempio che in genere viene fatto è il seguente: il signor Rossi acquista un fabbricato per 100mila

euro, effettua lavori agevolati per 50mila euro, su cui non paga nulla per effetto dello sconto in fattura (ovvero a fronte dei quali incassa 52mila euro dalla banca per la cessione del credito di nominali 55mila). Successivamente, entro i cinque anni dall'acquisto e senza averlo adibito ad abitazione principale propria o di un familiare, egli cede l'immobile a 150mila euro. C'è una plusvalenza imponibile?

A caldo, la risposta sembra semplice: i costi sostenuti con l'agevolazione dell'articolo 119 del decreto Rilancio, non essendo rimasti a carico del nostro contribuente (grazie allo sconto riconosciuto dal





fornitore ovvero in quanto ristorato dalla cessione del relativo credito alla banca), non possono essere considerati, per cui la cessione determina una plusvalenza imponibile di 50mila euro. Ma le cose

stanno veramente così?

A nostro avviso non si possono trattare diversamente le varie opzioni concesse dal legislatore. Detrazione, cessione del credito o sconto in fattura sono tre facce della stessa medaglia: il ristorno che il nostro contribuente può avere oggi dal fornitore o dalla banca è della stessa natura di quello che, optando per la detrazione, potrebbe ricevere dall'erario tramite il recupero fiscale.

E qui il discorso si complica. Non risulta sia stato sostenuto che i lavori su cui si è ottenuto in passato il bonus 36%-50% (ristrutturazione) ovvero il 50-65% (ecobonus) o addirittura percentuali maggiori (sismabonus) siano costi da considerare solo parzialmente in sede di calcolo plusvalenza. Né che il contribuente che fruisce del bonus «ristrutturazione acquisti» di cui al comma 3 dell'articolo 16-bis non possa considerare come pagata la quota di prezzo su cui ottiene il bonus fiscale.

Peraltro, il requisito base della detrazione è che i costi siano rimasti a carico del contribuente e qui si concluderebbe che, essendo stati detratti, non sarebbero più a carico. Del resto, non risulta neppure che alle imprese che portano in detrazione i costi sostenuti su interventi ecobonus e sismabonus (in misura ancora maggiore dopo la risoluzione 34/E/2020) sia stato impedito di dedurre i medesimi costi sotto forma di ammortamenti. Anzi, il cumulo tra deduzione dei costi e detrazione è stato espressamente pre-

visto dall'agenzia delle Entrate nei confronti dei lavoratori autonomi (circolare 20/E/2011), così come non sono stati individuati ostacoli

a cumulare il credito d'imposta per riqualificazione alberghi e (addirittura) il superammortamento (risoluzione 118/E/2017).

Sotto l'aspetto del reddito d'impresa tuttavia, il recente documento (in bozza) emanato dall'Oic in tema di modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali (peraltro su richiesta di parere proveniente proprio dalle Entrate) confonde le idee, perché assimila in tutti i casi il bonus (sia se mantenuto sotto forma di detrazione sia se monetizzato sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura) a un contributo in conto impianti, il quale, portato a riduzione diretta del costo sostenuto, rende impossibile (almeno contabilmente) operare l'ammortamento. Per recuperarlo fiscalmente si dovrebbe procedere con una variazione in diminuzione in dichiarazione, sperando che non venga parallelamente richiesta la variazione in aumento della quota di contributo corrispondente alla detrazione.

Il tema, quindi, è veramente delicato. Tornando alla plusvalenza del contribuente privato, l'idea che il vantaggio fiscale riconosciuto in occasione dei lavori debba essere annullato (restituito) se il bene viene ceduto con rilevanza fiscale non sembra coerente con le finalità con cui le detrazioni sono state introdotte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



**L'appuntamento**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad

