Cessione di immobili sui quali sono stati realizzati interventi agevolati dal c.d. Superbonus. Le istruzioni sulla nuova disciplina delle plusvalenze | Fuori dal perimetro di applicazione la vendita dell'immobile adibito ad abitazione principale

Con circolare n. 13 del 13 giugno 2024, l'Agenzia delle entrate ha dettato le prime istruzioni agli uffici sulle novità in materia di plusvalenze introdotte dalla Legge di Bilancio per il 2024.

Queste le più rilevanti:

– niente imposte sulla plusvalenza generata dalla cessione di un immobile oggetto di interventi agevolati con Superbonus se lo stesso immobile è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo che intercorre tra l'acquisto e la vendita.

Il documento di prassi ricorda che sono fuori dall'ambito di applicazione della norma le plusvalenze relative agli immobili adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o a quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione, se al momento della cessione sono

stati acquistati (o costruiti) da meno di dieci anni.

– a partire dal 1° gennaio 2024 entra in vigore una nuova ipotesi di plusvalenza che si realizza a seguito della cessione a titolo oneroso di immobili oggetto di interventi agevolati con Superbonus che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni.

Riforma della tassazione degli utili derivanti dalle partecipazioni qualificate. Disciplina transitoria anche per le delibere di utili entro il 31.12.2017

Con la Legge di Bilancio 2018 è stato modificato il regime fiscale applicabile ai dividendi conseguiti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa estendendo alle partecipazioni qualificate il regime già previsto per quelle non qualificate (1). Tuttavia, la stessa legge ha previsto uno specifico regime transitorio. Su tale ultimo aspetto, con risoluzione 56 del 6 giugno 2019, l'Agenzia delle entrate ha fornito importanti precisazioni riguardo la tassazione dei dividendi derivanti da partecipazioni qualificate distribuiti sulla base di delibere adottate fino al 31 dicembre 2017.
In particolare, l'Agenzia ritiene che la volontà del legislatore, espressa per mezzo del comma 1006, dell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (legge di bilancio

2018), sia quella di salvaguardare il previgente regime fiscale degli utili formati in periodi d’imposta precedenti rispetto all’introduzione del nuovo regime fiscale introdotto dalla legge di bilancio 2018, anche alle distribuzioni di utili deliberate entro il 31 dicembre 2017

Trattamento Irpef della cessione di un immobile acquisito a seguito di transazione derivante da lite avente ad oggetto la presunta lesione della quota di eredità

In caso di accordo transattivo di una vertenza avente a oggetto la lesione della quota di eredità, con trasferimento della proprietà di un immobile non si è in presenza di una divisione dei beni ereditari, ma di una dichiarazione con la quale vengono accettate le disposizioni testamentarie, con espressa rinuncia all’azione di riduzione in ordine all’eredità (rapporto inter vivos diverso da quello di successione e di donazione). Pertanto, la plusvalenza derivante dalla vendita dell’immobile acquisito per effetto dell’atto di transazione (e non a seguito di successione o donazione), è imponibile ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, se realizzata mediante cessione a titolo oneroso prima del decorso del quinquennio. Ai fini della plusvalenza,

si assumerà come prezzo di acquisto dei beni ceduti, il valore degli immobili pattuito a titolo transattivo. Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 129 del 27 dicembre 2018. Nella risposta, inoltre, l'Agenzia ha evidenziato che lo stesso cedente avrebbe dovuto assoggettare ad imposizione anche il "valore economico" dell'immobile ricevuto in cambio della rinuncia all'esercizio della azione di riduzione, qualificandolo come un caso riconducibile alla "assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere".

Tassata come reddito diverso la plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale del box auto separatamente dall'abitazione principale

La plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale del box auto separatamente dall'abitazione principale, costituisce reddito "diverso" ai sensi del citato articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR e, quindi, soggetto ad IRPEF.

La corretta interpretazione della disciplina in materia di tassazione del diritto di superficie

Con la circolare 6 del 20 aprile 2018, “adeguata” l’interpretazione dell’Agenzia delle Entrate all’orientamento della Corte di Cassazione espresso con la sentenza del 4 luglio 2014, n. 1533 (in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati), secondo cui “il reddito afferente tale corrispettivo non può essere inquadrato tra i redditi diversi ed in particolare tra quelli derivanti dall’assunzione di obblighi di permettere di cui all’articolo 81, lett. l), (ora 67) del TUIR, in quanto, da un lato, la generale equiparazione del trasferimento di un diritto reale di godimento al trasferimento del diritto di proprietà, correlata all’art. 9 comma 5 del TUIR, non consente, neanche, l’applicazione dell’art. 67, lett. l), del TUIR, in relazione all’obbligo di permettere (concedere a terzi l’utilizzo del terreno), e, dall’altro lato, i redditi determinati dall’assunzione di obblighi, cui fa riferimento tale ultima disposizione, vanno ricollegati specificatamente a diritti personali, piuttosto che a diritti reali. E, nel caso di diritto di superficie, si è indiscutibilmente in presenza di diritti reali”.