

Superbonus: come funziona la tassa sulla vendita della casa



L'imposta al 26% si applica sulla **plusvalenza** realizzata dai proprietari di immobili che effettuano la cessione **entro 10 anni** dalla fine della ristrutturazione, **prime case escluse**.

La plusvalenza si calcola facendo la differenza economica tra il corrispettivo incassato alla vendita e l'originario prezzo d'acquisto o costo di costruzione dell'immobile, aumentato di ogni altro costo inerente.

Quali immobili sono tassati

La nuova imposta si applica alle vendite effettuate **a decorrere dal 1° gennaio 2024** e riguarda gli **immobili** oggetto di interventi agevolati di cui all'articolo 119 del DL n. 34/2020, **trainanti o trainati**. Bastano anche semplici lavori sulle **parti comuni** dell'edificio o condominio di cui fa parte l'unità immobiliare venduta per far scattare la tassa.

ATTENZIONE: l'imposta sulla plusvalenza si applica indipendentemente dal soggetto che ha svolto gli interventi agevolati, siano stati svolti dal proprietario o da altri soggetti aventi diritto, come ad esempio il conduttore, il comodatario, il familiare convivente e così via.

Quali compravendite immobiliari si salvano

La plusvalenza imponibile riguarda esclusivamente la **prima vendita** entro i dieci anni dalla fine dei lavori e non le eventuali successive cessioni dell'immobile, fermi restando le altre disposizioni di legge nel caso in cui si configurino altre forme di plusvalenza tassabile. Sono **esclusi gli immobili** acquisiti per **successione o adibiti a prima casa** del cedente o suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla vendita.

Sono esclusi anche gli immobili acquisiti per successione.

Come si applica la nuova tassa sulla plusvalenza

Se gli interventi agevolati si sono conclusi **da meno di 5 anni** dall'atto di vendita, tra i costi inerenti deducibili e non concorrenti alla plusvalenza non si calcoleranno quelli relativi al Superbonus.

Se i lavori sono terminati **da più di 5 anni** (ma meno di 10), invece, si tiene conto del 50% di tali spese.

Per gli stessi immobili, acquisiti o costruiti alla data della vendita da oltre cinque anni, il **prezzo di acquisto** o il costo di costruzione è **rivalutato** in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo.