

## Atto Camera

### Interrogazione a risposta immediata in Assemblea 3-01555

presentato da

**DEL BARBA Mauro**

testo presentato

**Martedì 12 novembre 2024**

modificato

**Mercoledì 13 novembre 2024, seduta n. 381**

DEL BARBA. — *Al Ministro dell'economia e delle finanze.* — Per sapere – premesso che: la legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio per il 2024), all'articolo 1, commi 64-67, ha introdotto rilevanti modifiche fiscali per le cessioni di immobili oggetto di interventi che hanno beneficiato del *superbonus*, stabilendo che le plusvalenze generate da tali cessioni, se effettuate entro dieci anni dalla conclusione dei lavori, vengano considerate come «redditi diversi» ai sensi dell'articolo 67 del testo unico delle imposte sui redditi (decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917); in considerazione delle disposizioni di cui al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, articolo 119, comma 8-*bis*, che prevedono diverse misure percentuali dell'agevolazione negli anni e considerando il combinato con quanto disposto nel richiamato articolo 67, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, la nuova tassazione introdotta, soprattutto per chi possiede immobili da lungo tempo e ha fatto ricorso al *superbonus*, comporta il più delle volte un importo della plusvalenza di gran lunga superiore all'importo dell'agevolazione ricevuta; la normativa in questione introduce, peraltro, un nuovo presupposto fiscale con effetti potenzialmente retroattivi che graverebbe sui contribuenti per scelte effettuate prima della sua entrata in vigore, mettendo potenzialmente in crisi il principio del legittimo affidamento tra cittadini e amministrazione pubblica, poiché modifica condizioni che i contribuenti consideravano stabili e su cui avevano fondato le proprie decisioni di investimento; la Corte costituzionale ha affermato che il legislatore può modificare in senso sfavorevole i rapporti di durata purché tale retroattività sia ragionevole e non comprometta il legittimo affidamento dei cittadini (sentenze nn. 241 del 2019, 16 del 2017, 203 del 2016, 236 del 2009); detta normativa crea, inoltre, un rischio di disparità fiscale, poiché immobili simili per tipologia e ubicazione potrebbero essere tassati in modo diverso, penalizzando ingiustamente coloro che hanno investito in miglioramenti energetici e strutturali; le ripercussioni di questa misura sul mercato immobiliare potrebbero comportare un elevato rischio di contrazione delle compravendite, in quanto essa disincentiva, di fatto, la cessione di immobili ristrutturati con il *superbonus*, poiché i venditori rischiano di pagare plusvalenze più elevate rispetto al beneficio fiscale ricevuto, soprattutto in casi in cui il prezzo d'acquisto risale a tempi lontani –: se il Ministro interrogato abbia valutato l'impatto economico di tale normativa sul mercato immobiliare e se non ritenga opportuno adottare iniziative normative volte a rivedere le disposizioni in premessa, al fine di evitare effetti retroattivi lesivi del legittimo affidamento dei contribuenti e garantire maggiore equità fiscale tra immobili simili.  
(3-01555)

**RISPOSTA**

[GIANCARLO GIORGETTI](#), *Ministro dell'Economia e delle finanze*. Signor Presidente, onorevole Del Barba, con il documento in esame si fa riferimento alla disciplina introdotta all'articolo 1, commi 64-67, della legge di bilancio 2024, che ha previsto una nuova ipotesi di plusvalenze immobiliari imponibili derivanti dalle cessioni di immobili oggetto degli interventi ammessi al superbonus.

A parere dell'interrogante, tale disciplina non solo introdurrebbe un nuovo presupposto fiscale con effetti retroattivi ledendo il principio di legittimo affidamento tra cittadini e amministrazione, ma creerebbe un rischio di disparità fiscale, poiché immobili simili per tipologia e ubicazione potrebbero essere tassati in modo diverso, penalizzando ingiustamente coloro che hanno investito in miglioramenti energetici e strutturali. Pertanto, chiede al Governo se non ritenga opportuno adottare iniziative normative per rivedere l'argomento.

Al riguardo, devo evidenziare che parlare di retroattività delle misure in questione o di irragionevole disparità di trattamento non risulta giustificato. In primo luogo, le nuove norme in argomento si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024, ovvero alle cessioni poste in essere dal momento dell'entrata in vigore della legge di bilancio e non in momenti antecedenti; si osserva poi che la nuova plusvalenza immobiliare non è direttamente collegata agli interventi agevolati realizzati sull'immobile, ma colpisce un presupposto impositivo diverso e successivo ad essi, ossia la cessione del bene effettuata entro limiti temporali ben delineati.

Con riferimento alla potenziale diversa tassazione per immobili simili per tipologia e ubicazione, si evidenzia che la plusvalenza in esame va a colpire, in linea di principio, i beni che, a parità di condizioni iniziali, hanno visto incrementare il proprio valore di mercato proprio grazie al superbonus o i beni che, a parità di condizioni finali, hanno fruito di un importante beneficio fiscale rappresentato dal mancato sostenimento delle spese per la realizzazione degli interventi, in quanto hanno optato per le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Aggiungo inoltre che, proprio al fine di non realizzare indebite penalizzazioni per chi ha usufruito del *bonus* ma aveva acquistato l'immobile in periodi antecedenti anche di molti anni, è stato espressamente previsto che il prezzo di acquisto o il costo di costruzione sia rivalutata in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Ritengo, in conclusione, che la disciplina introdotta, lungi dal generare una disparità di trattamento fiscale, sia piuttosto diretta a evitare ingiustificati vantaggi per chi ha potuto usufruire di un aumento di valore dell'immobile per effetto di quello che è stato un generosissimo contributo da parte dello Stato.