

LE DETRAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

Autore : Marianna Annicchiario

Categoria : [In Pratica](#)

Tagged as : [AGENZIA DELLE ENTRATE](#), [detrazione](#), [immobile](#), [TRASFERIMENTO QUOTE vendita](#)

Data : 15 aprile 2019



Ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 8, del Tuir, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione, le "annualità" di detrazione Irpef non utilizzate sono trasferite, per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Pertanto, in caso di cessione dell'immobile oggetto di interventi per i quali il cedente stava fruendo della detrazione:

- il beneficio rimane in capo a quest'ultimo solo ove sia stato espressamente previsto nell'atto di compravendita;
- in mancanza di una pattuizione in tal senso, la detrazione passa all'acquirente.

COSA SI INTENDE PER VENDITA

Come chiarito nella circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19 del 2012, il comma 8 dell'articolo 16-bis del Tuir, inserito ad opera dell'articolo 4 del DL n. 201 del 2011, a partire dal 2012, ha reso strutturale la detrazione senza incidere su altri profili dell'agevolazione in esame. Devono, quindi, ritenersi confermati i chiarimenti già forniti con la circolare del 24 febbraio 1998, n. 57, del Ministero delle Finanze, con la quale si è precisato che benché il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita" (non oggetto di modifica) la detrazione trova applicazione:

- in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile;
- e anche nelle cessioni a titolo gratuito.

Alla vendita “è stata assimilata la donazione”, in quanto, in entrambi i casi, si tratta di trasferimento dell'intera titolarità dell'immobile, caratteristica che non sussiste nelle ipotesi di costituzione di diritti reali (circolare n. 7 del 2018).

TRASFERIMENTO DI UNA QUOTA DELL'IMMOBILE

Le Entrate hanno precisato (circolare n. 7/2018), altresì, che il trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile non è idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Pertanto, qualora la vendita sia solo di una quota dell'immobile e non del 100 per cento, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore. La residua detrazione, tuttavia, si trasmette alla parte acquirente solo se, per effetto della cessione pro-quota, quest'ultima diventi proprietaria esclusiva dell'immobile perché, in quest'ultima ipotesi, si realizzano i presupposti richiesti dalla disposizione normativa.

ACCORDO PER LA CONSERVAZIONE DELLA DETRAZIONE IN CAPO AL VENDITORE

La citata circolare n. 7 del 2018 ha precisato che, in mancanza dello specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato.

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

La citata circolare n. 7 del 2018 ha anche fornito chiarimenti per l'ipotesi di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, precisando che le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. Ciò in quanto la previsione del trasferimento del beneficio fiscale prevista dal comma 8 dell'articolo 16-bis del Tuir riguarda il caso di vendita.

TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA

Nell'ipotesi di trasferimento mortis causa dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, come già detto, gli eredi conservano il diritto a godere delle quote residue della detrazione, purché conservino la detenzione materiale e diretta dell'immobile. Nell'anno in cui si apre la successione ereditaria la detrazione di competenza dell'anno spetta per intero agli eredi e non al de cuius.

L'Agenzia delle entrate, con circolare n. 7 del 2018, ha chiarito che:

- se vi sono più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più gli altri la disponibilità;
- se il coniuge superstite, titolare del solo diritto di abitazione, rinuncia all'eredità, non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede. In tale caso, neppure gli eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite, in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

DETEZIONE MATERIALE E DIRETTA DEL BENE

Nella circolare n. 17 del 2015, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per gli anni seguenti fino a quando il contribuente può fruire delle residue rate di detrazione.

Nel caso in cui l'erede, che deteneva direttamente l'immobile, lo conceda in comodato o in locazione non può **più** fruire delle rate di detrazione; e solo al termine della locazione o del comodato, riprendendo il possesso dell'immobile, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza.

Nel caso in cui il beneficiario dell'agevolazione (*de cuius*) era il conduttore dell'immobile, la detrazione può essere trasferita all'erede purché conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione.

Normativa

- Articolo 16-bis, comma 8, del Tuir

Prassi

- Agenzia delle entrate, circolare n. 19 del 1 giugno 2012
- Agenzia delle entrate, circolare n. 7 del 27 aprile 2018
- Agenzia delle entrate, circolare n. 24 del 10 giugno 2004, risposta 1.8
- Ministero delle finanze, circolare n. 95 del 12 maggio 2000, risposta 2.1.13
- Agenzia delle entrate, risoluzione n. 77 del 24 marzo 2009
- Agenzia delle entrate, circolare n. 25 del 19 giugno 2012, risposta 1.3
- Agenzia delle entrate, circolare n. 20 del 13 maggio 2011, risposta 2.2
- Agenzia delle entrate, circolare n. 17 del 24 aprile 2015