

AGEVOLAZIONI

Le detrazioni del 50% e del 65% in caso di trasferimento dell'immobile

di Luca Mambrin

L'[articolo 16-bis del Tuir](#) prevede che, in caso di **vendita** dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati interventi di recupero del patrimonio edilizio, **la detrazione non utilizzata** in tutto o in parte viene trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo **diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica** dell'unità immobiliare.

Pertanto, in caso di cessione dell'immobile oggetto di interventi per i quali il cedente stava fruendo della detrazione, la stessa rimane in capo a quest'ultimo solamente nel caso in cui sia espressamente **previsto nell'atto di compravendita**: in caso contrario la detrazione passa all'acquirente.

Come chiarito nella [circolare AdE 19/E/2012](#) per determinare chi può fruire della quota di detrazione relativa ad un anno occorre individuare **il soggetto che possedeva l'immobile al 31.12 di quell'anno**, anche nell'ipotesi di opzione di mantenimento della detrazione in capo al cedente: ad esempio, se in un contratto di compravendita di un immobile del 5 dicembre 2016 è prevista una **clausola diretta a mantenere la detrazione residua in capo al cedente**, quest'ultimo fruirà dell'intera quota della detrazione riferita al 2016.

La [circolare AdE 7/E/2017](#) ha precisato invece che **in mancanza di tale 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 dà atto che **l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito**, fermo restando che il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato.

La stessa Agenzia delle Entrate ha poi più volte ribadito, nella [C.M. 57/E/1998](#) prima e nella [circolare AdE 19/E/2012](#) dopo, che, nonostante il legislatore abbia utilizzato il termine **vendita**, la disposizione trova applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha **una cessione dell'immobile** e, quindi, anche **nelle cessioni a titolo gratuito** quale la **donazione**; lo stesso anche nel caso di **permuta** poiché, in base all'[articolo 1555 del codice civile](#), le norme stabilite per la vendita si applicano anche alla permuta, in quanto compatibili.

La disposizione in esame **non trova** invece applicazione:

- in caso di **costituzione del diritto di usufrutto**, sia esso a **titolo oneroso o gratuito**: le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono **al nudo proprietario**;
- in caso di **trasferimento di solo una quota dell'immobile** e non del 100%: in tal caso l'utilizzo delle rate residue **rimane in capo al venditore**. La [risoluzione AdE 77/E/2009](#) ha chiarito che la residua detrazione, tuttavia, si trasmette alla parte acquirente solo se, per effetto della cessione pro-quota, la parte acquirente diventi proprietaria esclusiva dell'immobile, perché, in quest'ultima ipotesi, si realizzano i presupposti richiesti dalla disposizione normativa.

Il secondo periodo dell'[articolo 16-bis comma 8 del Tuir](#) prevede invece che 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**.

Il trasferimento della detrazione avviene **già dall'anno del decesso**, quindi se il decesso è avvenuto nel 2016 gli aventi diritto potranno beneficiare delle detrazioni **già nella dichiarazione per l'anno 2016**.

La detrazione compete a chi può **disporre dell'immobile**, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale. La [circolare AdE 7/E/2017](#) ha precisato che:

- se **l'immobile è locato**, non spetta la detrazione, in quanto **l'erede proprietario** non ne può disporre;
- se **l'immobile è a disposizione**, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
- 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 altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite, in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

Nella [circolare AdE 17/E/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 fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l'immobile direttamente; solo **al termine della locazione o del comodato**, 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.

Nel caso di **comodato d'uso gratuito**, in linea generale, la detrazione **non si trasferisce agli eredi del comodatario**, in **quanto non subentrano nel contratto**. Tuttavia, nell'ipotesi in cui l'erede sia il comodante questi potrà portare in detrazione le rate residue, in quanto, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il **titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione**. È necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene.



La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)