

Bonus 36-50% sulle ristrutturazioni trasferibile agli eredi

Data Articolo: 04 Agosto 2015

Autore Articolo: Giovanni Fanni

La **detrazione fiscale IRPEF** sulle **ristrutturazioni**, qualora non ancora completamente fruita, si trasmette agli eredi del proprietario dell'immobile deceduto. Vediamo come viene disciplinata.

Si ricorda che l'art.16-*bis* del TUIR affronta sia l'ipotesi di vendita dell'immobile che del decesso del contribuente titolare dell'immobile.

In caso di **vendita dell'immobile** sul quale sono stati realizzati **lavori di ristrutturazione** con **detrazione del 36-50%**, tale detrazione non utilizzata in tutto o in parte viene trasferita per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, salvo diverso accordo delle parti. La norma non indica quali siano le modalità attraverso le quali vada formalizzato l'accordo finalizzato alla conservazione del diritto alla **detrazione** delle rate residue in capo al venditore; pertanto è consigliabile l'inserimento di un'apposita clausola nell'atto notarile di compravendita.

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. La **Circolare n. 24 del 10 giugno 2014** ha precisato che il diritto alla **detrazione** si trasmette per intero all'erede assegnatario che abbia l'immediata e libera disponibilità del bene, a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia destinato o meno ad abitazione principale. Pertanto, il diritto alla **detrazione** resta in capo all'erede anche qualora l'immobile venga utilizzato come "seconda casa".

Al contrario, qualora la casa sia concessa in **locazione** o in **comodato** viene meno il diritto alla **detrazione**. Infatti, l'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n. 17 del 24 aprile 2015**, ha precisato che la condizione della detenzione materiale e diretta del bene debba sussistere non solo per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di **detrazione**. Pertanto nel caso in cui l'erede, che deteneva direttamente l'immobile, abbia successivamente concesso in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di **detrazione** di competenza degli anni in cui l'immobile non è detenuto direttamente. Tuttavia, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di **locazione** o di **comodato**, riprendendo la detenzione materiale e diretta del bene.

Se la detenzione dell'immobile viene esercitata congiuntamente da più eredi, la **detrazione** può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali.

Giovanni Fanni – Centro Studi CGN

<http://giovannifanni.blogspot.com/>

<http://www.studiofanni.net/>