

Come gestire la detrazione del 36% in caso di trasferimento d'immobile.

Data Articolo: 09 Febbraio 2011

Autore Articolo: Antonino Salvaggio

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione comporta, nei casi più frequenti, il trasferimento della detrazione.

I casi che possono interessare la soggettività del diritto alla detrazione sono: la **compravendita** dell'immobile, il **decesso** del soggetto passivo, la **donazione** dell'immobile, la **locazione** e il **comodato**.

Analizziamo ogni singolo caso.

La compravendita dell'immobile

Nel caso della **compravendita** di immobile le rate non detratte dal venditore sono trasferite all'acquirente. L'art. 1, comma 7, della legge n. 449 del 27 dicembre 1997, in materia di detrazioni spettanti per gli interventi di recupero edilizio stabilisce infatti che *"In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1, le detrazioni previste dai precedenti commi non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare"*.

La Circolare Ministeriale n. 57 del 24.02.1998 chiarisce inoltre che il beneficio alla detrazione si trasferisce anche nel caso di immobile ceduto a **titolo gratuito**.

Non si trasferisce invece all'acquirente la detrazione nel caso di cessione **solo di una quota di proprietà dell'immobile** sul quale sono stati effettuati interventi di recupero edilizio (Circolare Ministeriale n. 24/E del 10.06.2004). In tale ipotesi quindi è **solo quando l'oggetto del trasferimento sia l'intero immobile**, il diritto alla detrazione si trasferisce al soggetto acquirente. Nel caso di **cessione parziale** della proprietà dell'immobile **la detrazione non si trasferisce** all'acquirente ed il venditore continuerà a beneficiarne.

Si trasferisce all'acquirente, invece il diritto alla detrazione 36% non utilizzata dal venditore nel caso in cui la vendita dell'immobile comporti il **consolidamento di una proprietà immobiliare**. È quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 77/E del 24 marzo 2009 in risposta ad un quesito posto da un contribuente che chiede se è legittimo continuare a fruire della detrazione 36% per i lavori di ristrutturazione dell'abitazione posseduta in comproprietà al 50% con l'ex-convivente, avendo deciso di cedere l'intera sua quota a quest'ultimo. La vendita che comporta il consolidamento dell'intera proprietà immobiliare**, è assimilabile alla cessione dell'intera unità e, in caso di vendita dell'immobile ristrutturato, le detrazioni del 36% non utilizzate dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente dell'unità immobiliare. Questa fattispecie infatti è assimilabile alla cessione dell'intera unità immobiliare dato che l'acquirente diventa proprietaria esclusiva dell'immobile.

Si riporta un esempio pratico di compravendita: nel 2010 il sig. Mario Rossi vende al sig. Mario Bianchi il suo immobile sul quale sono stati eseguiti, nell'anno 2009, interventi di ristrutturazione edilizia per un importo di 20.000,00 Euro. La detrazione Irpef del 36% ammonta complessivamente a 7.200,00 Euro da

ripartire in 10 anni in quote costanti di 720,00 Euro.

In sede di dichiarazione dei redditi dell'anno 2009, nel suo modello 730/2010 il sig. Mario Rossi ha già fruito di una quota di 720,00 Euro ai fini Irpef. Il sig. Mario Bianchi (acquirente) potrà quindi fruire del **residuo importo** dell'agevolazione ($7200,00 - 720,00 = 6.480,00$).

Pertanto nella dichiarazione dei redditi del 2010 (modello 730/2011) potrà fruire di una quota di 720,00 Euro e nei successivi periodi di imposta il residuo ammontare di 5.760,00 Euro.

Il decesso del soggetto passivo

In caso di **decesso** del proprietario dell'immobile, il diritto alla detrazione si trasferisce all'erede sempre che questi non abbia rinunciato all'eredità.

La Circolare Ministeriale n. 24/E del 10.06.2004 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la detenzione materiale e diretta dell'immobile sussiste qualora l'erede abbia l'immediata disponibilità del bene, potendone disporre liberamente, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

Un esempio pratico: un contribuente eredita un immobile su cui sono stati eseguiti nel corso del 2009 lavori di ristrutturazione per 18.000 Euro ripartiti in 10 annualità; il *de cuius* aveva già iniziato la detrazione della spesa in 10 annualità; avendo ereditato l'immobile, il contribuente ha diritto a continuare a beneficiare della detrazione della spesa sostenuta dal *de cuius* ed indicherà nel proprio modello 730 l'importo complessivo dei lavori di ristrutturazione.

La donazione dell'immobile

In caso di **donazione** dell'immobile, prima che il donante abbia fruito di tutte o di alcune delle quote di detrazione spettanti per i singoli periodi di imposta, il diritto alla detrazione si trasferisce al **donatario**.

Locazione e comodato

Infine, nei casi di **locazione** o nel **comodato**, la cessazione di tali contratti non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, che **continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento** anche se non più detentori dell'immobile.

Autore: Antonino Salvaggio - Centro Studi CGN

<http://www.il-commercialista-dei-professionisti.com/>