

IMPOSTE SUL REDDITO

Le detrazioni sugli edifici per il convivente

di Fabio Pauselli

La Legge di Stabilità 2015 ha prorogato la **detrazione al 65% per i lavori di riqualificazione energetica e del 50% per il recupero del patrimonio edilizio** sino al **31 dicembre 2015**. In merito ai primi, validi anche per le persone giuridiche, i limiti della detrazione **variano dai 30.000 ai 100.000 euro** di spesa, in funzione dell'intervento effettuato. Per le spese inerenti il recupero del patrimonio edilizio, invece, la L. n. 190/2014 ha confermato che il **limite di spesa massima è pari ad euro 96.000** al netto, ovviamente, delle spese sostenute già negli anni precedenti. Entrambe le agevolazioni dal primo gennaio 2016 torneranno, fatte salve eventuali ulteriori proroghe, al 36% con un limiti di spesa di 48.000 euro. Altra novità della legge di stabilità 2015 è l'aver innalzato **dal 4% all'8% la ritenuta sui bonifici** effettuati in merito alle tipologie di spesa in esame.

Come noto possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il **proprietario** o il **nudo proprietario**;
- il **titolare di un diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- l'**inquilino** o il **comodatario**;
- i **soci di cooperative divise e indivise**;
- i **soci delle società semplici**;
- gli **imprenditori individuali**, solo per gli **immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce**.

La detrazione spetta anche ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile, purché **sostenga le spese** e le **fatture e i bonifici risultino intestati a lui**. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

In questo contesto nulla viene detto in merito al caso in cui a sostenere le spese di ristrutturazione o riqualificazione sia il/la **convivente del proprietario dell'immobile** oggetto degli interventi. Nel silenzio della norma e dei documenti di prassi, la Cassazione è intervenuta con la **sentenza n. 26543 del 05.11.2008** sancendo alcuni principi alquanto interessanti. In particolare, quanto al rapporto **more uxorio**, i giudici della Suprema Corte **ne hanno assimilato la posizione a quella del coniuge**, non negandone la rilevanza ai fini fiscali. Gli ermellini, inoltre, hanno precisato che il rapporto di coniugio non determina, ai fini della detrazione in esame, una **situazione di composesso** di tutti gli immobili di **proprietà di ciascun coniuge**, ma

solo di quelli concretamente utilizzati anche dal **coniuge non proprietario** alla **data di inizio dei lavori**, a nulla rilevando la circostanza che le spese di ristrutturazione siano eventualmente **sostenute dal coniuge non proprietario**. Pertanto per detrarre le spese di ristrutturazione/riqualificazione sostenute nell'immobile di proprietà del proprio compagno, il **convivente dovrà dimostrare** che alla **data di inizio lavori questi** era ivi residente: infatti può dirsi sussistente il possesso o la detenzione dell'immobile **solo nel caso in cui il contribuente vi abiti stabilmente con l'altro coniuge proprietario**.

In questo contesto, tuttavia, c'è da dire che l'Amministrazione finanziaria non ha mai preso una posizione univoca, riconoscendo esplicitamente, così come hanno fatto i giudici della Cassazione, una **equiparazione fiscale tra coniuge e convivente *more uxorio***. Per evitare incertezze e contestazioni in tal senso, si potrebbe "blindare" il riconoscimento della detrazione in capo al convivente ricorrendo all'alternativa del **comodato**. Predisporre e registrare un contratto di comodato tra il proprietario dell'immobile e il convivente *more uxorio* permetterebbe di far rientrare quest'ultimo in uno dei beneficiari pacificamente ammessi dalle norme agevolative in esame. Attenzione, tuttavia, perché anche in questo caso la **condizione di comodatario** dovrà sussistere al **momento di inizio di lavori**.

Per approfondire le problematiche degli oneri deducibili e detraibili ti raccomandiamo questo seminario di specializzazione: