

AGEVOLAZIONI

Novità sull'ambito soggettivo della detrazione del 50%

di Luca Mambrin

Possono usufruire della **detrazione** per le spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir tutti i **soggetti passivi** Irpef residenti o meno nel territorio dello Stato, che **possiedono o detengono** l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero.

I soggetti **ammessi** ad usufruire della detrazione in oggetto sono:

- il titolare del **diritto di proprietà** (proprietario o nudo proprietario);
- il titolare di un **diritto reale** sull'immobile oggetto dell'intervento, quale l'usufrutto, l'uso, l'abitazione o la superficie;
- **l'inquilino**;
- **il comodatario**;
- il **socio di cooperative a proprietà indivisa**, assegnatario dell'alloggio;
- il **socio di cooperative a proprietà divisa**, assegnatario dell'alloggio, anche se non ancora titolare di mutuo individuale;
- **l'imprenditore individuale**, purché l'immobile oggetto dell'intervento **non sia strumentale** all'esercizio d'impresa e **non sia un immobile merce**;
- i **soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir**, che producono redditi in forma associata (società semplici, società in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari) alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

In caso di lavori effettuati dal **detentore dell'immobile** (inquilino o comodatario) viene richiesta una **dichiarazione di consenso** del possessore all'esecuzione dei lavori.

La detrazione spetta, oltre che al pieno proprietario, anche al **promissario acquirente** nel caso in cui sia stato **stipulato un preliminare di vendita** (compromesso) e:

- sia stato **immesso nel possesso dell'immobile**;
- esegua a **sue spese gli interventi di recupero**;
- il **compromesso di vendita sia stato registrato**.

Come precisato poi nella **C.M. n. 121/E/1997** la detrazione compete anche al **familiare** del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché sia **convivente e sostenga le spese** e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono

intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

È stato in proposito **precisato** che:

- per "familiari", si intendono, a norma dell'articolo 5, comma 5, del Tuir, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado;
- il **titolo che attesta la disponibilità dell'immobile**, requisito richiesto per fruire della detrazione, è costituito dalla condizione di familiare convivente e, pertanto, **non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato**;
- la **convivenza deve sussistere fin dal momento in cui iniziano i lavori** (risoluzione n. 184/E/2002 e circolare n. 15/E/2005).

Sulla base della **prassi** riportata, dunque, il **convivente che non sia familiare del titolare dell'immobile**, nei termini sopra indicati, e che sostenga le spese per gli interventi in questione potrebbe beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir soltanto se risultasse detentore dell'immobile in base ad un contratto di comodato.

Tale ultima interpretazione è stata modificata nella recente **risoluzione n. 64/E/2016** nella quale è stato chiarito che anche il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 16-bis del Tuir, **può fruire della detrazione al pari del familiare convivente, anche quindi in assenza di un contratto di comodato**; ciò a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 76/2016 recante la "*Regolamentazione delle unioni civili tra le persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze*" che ha radicalmente mutato il quadro normativo di riferimento.

Tale Legge ha equiparato, salvo alcune eccezioni, al vincolo giuridico derivante dal **matrimonio** quello prodotto dalle **unioni civili**; analoga equiparazione non è invece stata disposta **per le convivenze di fatto**, costituite tra due persone maggiorenne unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale **coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune**. Ai conviventi di fatto sono stati tuttavia riconosciuti alcuni **specifici diritti spettanti ai coniugi** (quale, tra gli altri, il diritto di visita, di assistenza e di accesso alle informazioni personali in ambito sanitario) oltre che il riconoscimento al **convivente superstite del diritto di abitazione**, per un periodo determinato, nonché **la successione** nel contratto di locazione della casa di comune residenza in caso di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto. Da tali disposizioni si evince che la citata Legge, **pur non avendo equiparato le convivenze di fatto alle unioni basate sul matrimonio** ha attribuito una specifica rilevanza giuridica a tale formazione sociale e, in questo contesto, ha **evidenziato l'esistenza di un legame concreto tra il convivente e l'immobile destinato a dimora comune**.

Sulla base di tali considerazioni la **risoluzione n. 64/E/2016** ha chiarito che **la disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta insita nella convivenza senza necessità che trovi titolo in un contratto di comodato**. Quindi il **convivente more uxorio** che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato articolo 16-bis, può, dunque, fruire della **detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari**.

convivenzi per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza anche se diversa dall'abitazione principale della coppia.

