

AGEVOLAZIONI

Detrazione recupero edilizio: trasferimento mortis causa dell'immobile

di **Gennaro Napolitano**

L'[articolo 16-bis Tuir](#) prevede che dall'imposta lorda è possibile **detrarre** un importo pari al **36%** delle **spese sostenute** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **48.000** euro per unità immobiliare). Hanno diritto alla detrazione i **contribuenti** che **possiedono** o **detengono**, sulla base di un **titolo idoneo**, l'**immobile** sul quale sono effettuati i **lavori**. Si ricorda che per effetto della **proroga** della **maggior aliquota** (e del **maggior importo massimo**) della **detrazione** disposta, da ultimo, dalla **Legge di bilancio 2019** ([articolo 1, comma 67, L. 145/2018](#)), per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019**, la detrazione spetta nella misura del **50%** su un importo massimo di spesa di **96.000 euro**.

La **detrazione** deve essere **ripartita** in **dieci quote annuali** di **pari importo**, nell'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli **successivi**.

Nell'ipotesi di **decesso** del soggetto **avente diritto** all'agevolazione, e, quindi, di **trasferimento mortis causa** dell'**immobile** su cui sono stati effettuati gli **interventi di recupero edilizio**, la fruizione delle **quote residue** di detrazione si trasmette per intero **esclusivamente** all'**erede** o agli **eredi** che conservano la **detenzione materiale e diretta** dell'immobile.

Come precisato dall'Amministrazione finanziaria, la **detenzione materiale e diretta dell'immobile** sussiste qualora l'**erede** o gli **eredi assegnatari** abbiano la "**immediata disponibilità del bene**", potendone **disporre liberamente** e a proprio piacimento, **a prescindere**, quindi, dalla circostanza che abbiano adibito l'immobile ad **abitazione principale** ([circolare 24/E/2004](#), paragrafo 1.1).

Se la **detenzione materiale e diretta** dell'immobile è esercitata **congiuntamente** da **più eredi**, la detrazione deve essere **ripartita** tra loro in **parti uguali** ([circolare 15/E/2003](#)).

Al ricorrere dei ricordati requisiti, si **trasferisce** all'**erede** la **quota di detrazione** relativa all'**anno del decesso** anche nell'ipotesi in cui lo stesso avvenga nello **stesso anno** di **sostenimento** delle **spese** ([circolare 13/E/2019](#)).

La "**detenzione materiale e diretta dell'immobile**" deve sussistere per **ciascuno** degli **anni** per i quali l'**erede** intenda fruire delle **residue rate di detrazione**: ne consegue che **non è possibile** detrarre le quote relative ad annualità in cui l'immobile viene concesso in **comodato** o in

locazione. Tuttavia, al **termine** del contratto di **locazione** o di **comodato**, sarà possibile beneficiare delle **eventuali rate residue di competenza** ([circolare 17/E/2015](#), **paragrafo 3.3**).

Inoltre, la “**detenzione materiale e diretta dell’immobile**” su cui sono stati eseguiti gli **interventi di recupero edilizio** deve sussistere per l’intera durata del **periodo d’imposta** di riferimento, con la conseguenza che se il **bene** dovesse essere **locato** o **concesso in comodato** anche solo per **una parte dell’anno**, l’erede **non può**, per quell’annualità, beneficiare della **quota di detrazione**.

Se l’erede **vende** o **dona** l’immobile, le **quote residue** della detrazione **non si trasferiscono** all’acquirente/donatario neanche nel caso in cui il **trasferimento** del bene siano avvenuto nello stesso anno di accettazione dell’eredità.

Se **avente diritto** alla detrazione era il **conduttore** dell’immobile oggetto degli **interventi di recupero edilizio**, la **detrazione** si **trasferisce** all’erede a condizione che lo stesso conservi la **detenzione materiale e diretta** del bene, **subentrando** nella **titolarità** del **contratto di locazione** ([circolare 13/E/2013](#), **paragrafo 1.1**). Se, invece, chi **subentra** nel **contratto di locazione** non è erede dell’avente diritto alla detrazione (ad esempio, il convivente di fatto non nominato erede e il coniuge che non accetta l’eredità), le residue quote di agevolazione sono **perse**.

Il **trasferimento** della detrazione **non si determina** a favore degli **eredi dell’usufruttuario**: il diritto di **usufrutto**, infatti, ha **natura temporanea** e quando è costituito a favore di una persona fisica **non può comunque eccedere** la vita dell’usufruttuario. Tuttavia, se **erede dell’usufruttuario** è il **nudo proprietario** dell’immobile che **consolida** l’intera proprietà del bene per estinzione naturale del diritto di usufrutto, questi, conservando la **detenzione materiale e diretta dell’immobile**, può **beneficiare** delle **rate residue** di detrazione poiché, in qualità di **proprietario** dell’immobile, ha il **titolo giuridico** che gli consente di fruire della **detrazione**.

In virtù del necessario requisito della **detenzione materiale e diretta** dell’immobile:

- se l’immobile è **locato**, **non spetta** la **detrazione** in quanto l’erede proprietario **non ne può disporre**,
- in presenza di **più eredi**, se **uno solo di essi** abita l’immobile, la detrazione spetta **interamente** a lui poiché **gli altri non ne hanno la disponibilità**,
- il **coniuge superstite** (titolare del solo **diritto di abitazione**) che **rinuncia all’eredità** non può beneficiare delle residue **quote di detrazione**, essendo venuto meno lo **status di erede**. In questa ipotesi, peraltro, gli **altri eredi** potranno beneficiare della detrazione solo se **convivono** con il **coniuge superstite**.

Seminario di specializzazione

LA DISCIPLINA DELLE ASSOCIAZIONI SECONDO IL CODICE DEL TERZO SETTORE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)