

IMPOSTE SUL REDDITO

Il trasferimento dell'immobile oggetto di detrazione per ristrutturazione

di Laura Mazzola



La **variazione della titolarità dell'immobile** sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione, comporta, nei casi più frequenti, il **trasferimento delle quote di detrazione non fruite**.

Ai fini della determinazione del soggetto che può fruire della quota di detrazione relativa ad un singolo periodo di imposta, occorre individuare, secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate nella **circolare 95/E/2000**, il **soggetto che possiede l'immobile al 31 dicembre di quel medesimo periodo**.

Tuttavia, le **quote residue di detrazione non si trasferiscono** nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile; come, ad esempio, all'inquilino o al comodatario, in quanto lo stesso ha diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con la **circolare 57/E/1998**.

Analogo ragionamento vale anche per il **familiare convivente del proprietario dell'immobile** che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche nell'ipotesi in cui l'**unità immobiliare**, sulla quale sono stati eseguiti gli interventi, **venga ceduta**.

L'[articolo 16-bis, comma 8, Tuir](#) prevede che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la **detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti**, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

In particolare, come precisato nella **circolare 19/E/2012, risposta 1.8**, nell'ipotesi in cui un contratto di compravendita di un immobile, stipulato nel medesimo anno di sostenimento

della spesa, preveda che la detrazione rimanga in capo al cedente che ha sostenuto la spesa, quest'ultimo fruirà dell'intera quota della detrazione.

In mancanza di tale specifico **accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile**, la conservazione delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una **scrittura privata**, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, **sottoscritta da entrambe le parti contraenti**, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Il **comportamento dei contribuenti**, in sede di dichiarazione dei redditi, deve essere, ovviamente, **coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato**.

Nell'ipotesi poi di **costituzione del diritto di usufrutto**, non essendo previsto nulla dall'[articolo 16-bis](#), comma 8, Tuir, le **quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario**, ma rimangono in capo al nudo proprietario.

Infatti, si tratta di **trasferimento dell'intera titolarità dell'immobile**, caratteristica che non sussiste nelle ipotesi di **costituzione di diritti reali**.

Pertanto, in caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori edili e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto, a quest'ultimo, si trasferisce la titolarità dell'immobile.

Infine, si rileva che, in **caso di vendita o di donazione da parte dell'erede**, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario, nemmeno nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità.