

# Come trasferire le detrazioni per interventi edilizi in caso di vendita o successione dell'immobile

di [Fabio Balestra](#)

Publicato il 14 Aprile 2023

Nel caso in cui un **soggetto subentri per successione legittima nella proprietà di un immobile** sul quale il **de cuius aveva in precedenza eseguito interventi di recupero del patrimonio edilizio**, occorre comprendere, prima di arrivare alla compilazione della dichiarazione dei redditi, quale sia il **destino delle detrazioni maturate dal de cuius per effetto dei lavori eseguiti** sull'immobile in questione.

Parimenti in caso di **vendita dell'immobile** è altrettanto, se non ancora più importante, conoscere quali sono le **condizioni necessarie** affinché le detrazioni siano trasferite o nel caso in cui il cedente voglia mantenerle in capo a sé quali siano le **modalità esperibili** (oltre che i rimedi in caso di errore).

Proponiamo una pratica guida alle due casistiche...

## Condizioni per trasferimento di detrazioni per interventi edilizi

La [C.M. n. 28/E del 25 luglio 2022](#) chiarisce un **principio generale** secondo il quale la variazione della titolarità dell'immobile su cui sono effettuati interventi agevolabili, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione comporta, nei casi più frequenti, il trasferimento delle quote di detrazione non fruite.

Nel caso di **atti inter vivos**, ad esempio vendita o donazione, **la detrazione** non utilizzata in tutto o in parte è **trasferita** per i rimanenti periodi di imposta, **salvo diverso accordo tra le parti, all'acquirente** o donatario persona fisica dell'unità immobiliare.



L'accordo deve risultare in prima battuta **nell'atto notarile di vendita/donazione** tuttavia è consentito, in mancanza di tale espressa pattuizione, di redigere **altra scrittura privata autenticata** e sottoscritta

da entrambe le parti nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito (C.M. n. 7/2021).

Importante sottolineare che il trasferimento di una quota dell'immobile non è idoneo a determinare un analogo **trasferimento del diritto alla detrazione**, che avviene **solo in presenza della cessione dell'intero immobile**.

Pertanto, qualora la vendita sia solo di una quota dell'immobile e non del 100 %, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore (C.M n. 24/E del 10.6.2004, risposta 1.8).

La residua detrazione, tuttavia, si trasmette alla parte acquirente solo se, per effetto della cessione pro-quota, quest'ultima diventi proprietaria esclusiva dell'immobile perché, in quest'ultima ipotesi, si realizzano i presupposti richiesti dalla disposizione normativa (Circolare 19.06.2012 n. 25/E, risposta 1.3).



La disciplina generale del **trasferimento della detrazione mortis causa** viene sancita dal secondo periodo del comma 8 del citato articolo 16bis del TUIR:

*"In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione mater*

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento