

Il trasferimento del credito IRPEF sulle ristrutturazioni edilizie

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 17 Gennaio 2015

la detrazione IRPEF sui lavori di ristrutturazione può essere trasferita in caso di cessione dell'immobile ristrutturato: le regole per il trasferimento

La detrazione relativa alle spese di ristrutturazione di unità immobiliari, spettante nella misura del 50% (a regime 36%) entro il limite massimo di 96.000 euro (a regime 48.000 euro) può seguire l'immobile nell'ipotesi di trasferimento. La previsione è contenuta nell'art. 16-bis, c. 8 del D.P.R. n. 917/1986 che così dispone: *“In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare”*. Tuttavia, avendo riguardo agli interventi che determinano il diritto a fruire del beneficio non sembra che la previsione trovi applicazione anche alla detrazione di cui al successivo comma 3.

Il comma 3 attribuisce il diritto alla detrazione anche in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1, dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi (fino al 31 dicembre 2014 sei mesi) dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La misura delle due detrazioni, previste, rispettivamente, dai commi 1 e 3, è la stessa. Pertanto la maggiore misura del 50 per cento in luogo del 36 per cento si applica alle due fattispecie. Tuttavia, i presupposti che determinano l'attribuzione del beneficio sono diversi e per tale ragione sembra potersi ritenere che il trasferimento della detrazione non può sempre seguire il trasferimento dell'immobile.

La detrazione di cui al comma 1 trova il presupposto essenziale nella realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione dell'immobile. Le spese di manutenzione ordinaria sono detraibili esclusivamente nel caso in cui riguardino parti comuni dell'edificio. In pratica per il solo fatto di procedere ad un intervento “straordinario”, sia pure in presenza delle altre condizioni previste dalla legge, il possessore dell'immobile (in base ad un titolo) che ha effettivamente sostenuto l'onere può far valere la detrazione.

In tale ipotesi se l'immobile oggetto dell'intervento viene successivamente trasferito la persona fisica che intende trattenere a sé la detrazione deve espressamente manifestare tale volontà nell'atto di

compravendita. Nel caso in cui nell'atto non si manifesti alcuna volontà in tal senso la detrazione si trasferirà automaticamente al soggetto acquirente il quale potrà fruirne per le quote residue.

La fattispecie di cui al comma 3 è ben diversa. In questo caso il presupposto posto alla base del diritto alla detrazione è diverso. In *primis* devono essere realizzati interventi di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi devono essere realizzati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e cooperative e devono riguardare interi fabbricati. Tuttavia, il diritto alla detrazione sorge solo all'atto dell'acquisto dell'unità immobiliare entro diciotto mesi (termine prolungato dal 1 gennaio 2015 in passato era di sei mesi) decorrenti dall'ultimazione dell'intervento.

Pertanto, mentre nell'ipotesi di cui al comma 1 il diritto alla detrazione sorge con la realizzazione dell'intervento, in base al comma 3 il diritto sorge solo all'atto dell'acquisto. Il presupposto è diverso e tale ragione induce l'interprete a dubitare che con riferimento alla seconda fattispecie il diritto alla detrazione sia trasferibile.

In buona sostanza, in base ad un'interpretazione letterale della disciplina in vigore sembra che il legislatore abbia inteso concedere il diritto alla detrazione esclusivamente all'acquirente dell'unità immobiliare (nell'ipotesi di cui al comma 3), con l'ulteriore conseguenza nell'ipotesi di successiva cessione dell'unità immobiliare che il primo acquirente potrà continuare a beneficiare della detrazione originaria, cioè spettante sin dall'acquisto dell'immobile, per le annualità mancanti al compimento del decennio.

Il punto merita un chiarimento dell'Agenzia delle entrate soprattutto dopo che la legge di Stabilità del 2015 ha esteso la "finestra" temporale da sei a diciotto mesi dall'ultimazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo, cioè del periodo entro cui è possibile acquistare l'unità immobiliare al fine di fruire della predetta detrazione.

17 gennaio 2015

Nicola Forte