



TRASFERIMENTO DETRAZIONE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MORTIS CAUSA

1

L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 e consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

Tuttavia, per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024** la detrazione è elevata al 50% e il limite massimo di spesa è di 96.000 euro. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

AMBITO OGGETTIVO

La detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione;
- interventi finalizzati al recupero o al restauro delle facciate degli edifici esistenti (bonus facciate).

AMBITO SOGGETTIVO

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- l'inquilino o il comodatario dell'immobile;
- i soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori), assegnatari di alloggi e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori);
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce;
- i soci delle società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari (alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali).



- Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture;
- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) e il componente dell'unione civile;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

TRASFERIMENTO DELLA DETRAZIONE MORTIS CAUSA

In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile. In sostanza la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale (**Circolare 10.6.2004 n. 24, risposta 1.1**). A tale riguardo si precisa che:

- se l'immobile è locato, non spetta la detrazione, in quanto l'erede proprietario non ne può disporre;
- se l'immobile è a disposizione, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
- se vi sono più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, non avendone più gli altri la disponibilità;
- se il coniuge superstite, titolare del solo diritto di abitazione, rinuncia all'eredità, non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede. In tale caso neppure gli altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se non convivono con il coniuge superstite, in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

La condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. L'erede che deteneva direttamente l'immobile e successivamente lo ha concesso in comodato o in locazione non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l'immobile direttamente. Tuttavia, al termine del contratto di locazione o di comodato, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza (**Circolare 24.04.2015 n. 17, risposta 3.3**).

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente/donatario neanche nell'ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell'eredità. La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell'agevolazione (de cuius) era il conduttore dell'immobile, purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione (**Circolare 09.05.2013 n. 13, risposta 1.1**).

In linea generale, la detrazione non si trasferisce agli eredi del comodatario, in quanto non subentrano nel contratto. Tuttavia, nell'ipotesi in cui l'erede sia il comodante questi potrà portare in detrazione le rate residue in quanto, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. E' necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene (**Circolare 06.05.2016, n. 18, risposta 3.2**).