



Roma, 24 marzo 2009

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza di interpello – ART. 11, legge 27 luglio 2000 n. 212 – Trasferimento del diritto di detrazione residua in ipotesi di cessione della quota di proprietà dell'immobile interessato da lavori di recupero del patrimonio edilizio. Art. 1, comma 7, della legge n. 449 del 1997 -

Con l'interpello in oggetto emarginato, concernente l'interpretazione dell'art. 1, comma 7, della legge n. 449 del 1997, è stato esposto il seguente quesito

QUESITO

Nel 2006 l'interpellante ha commissionato la ristrutturazione dei servizi igienici di un'abitazione posseduta in comproprietà al 50% con la (allora) convivente. Per le spese sostenute in relazione a tale intervento, ha fruito della detrazione fiscale del 36%.

Posto che l'interpellante ha intenzione di cedere l'intera sua quota di proprietà alla *ex*-convivente, chiede di sapere se, a seguito della cessione, potrà continuare a fruire della detrazione o, se, invece, le rate residue si trasferiranno di diritto in capo all'acquirente, che diventerà, così, proprietaria esclusiva dell'immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta una soluzione interpretativa.

In merito alla questione posta richiama le precisazioni fornite con Circolare del Ministero delle Finanze n. 95/E del 12/05/2000 (di seguito ribadite con Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 10/06/2004) in base alle quali, in ipotesi di trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile interessato da interventi di ristrutturazione ammessi al beneficio della detrazione fiscale, non si determina un corrispondente trasferimento del diritto alla detrazione in capo all'acquirente, atteso che tale passaggio può verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile.

L'istante richiama, altresì, un articolo di commento recentemente pubblicato sulla stampa specializzata ("Italia Oggi" dell'01.10.2008) relativo a una istanza di interpello cui la Direzione Regionale, in fattispecie pressochè identica a quella in esame, ha fornito, invece, risposta favorevole alla trasmissibilità del diritto di detrazione in capo all'acquirente.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 1, comma 7, della legge n. 449/1997, in materia di detrazioni spettanti per gli interventi di recupero edilizio, stabilisce che *"In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1, le detrazioni previste dai precedenti commi non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare."*.

Sull'argomento, la Circolare n. 95/E del 12 maggio 2000, paragrafo 2.1.13, nel fornire risposta a un quesito riguardante la cessione di una quota di proprietà di

un fabbricato interessato da lavori di ristrutturazione, ha specificato che il trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile, da parte del proprietario esclusivo, non è idoneo a determinare un corrispondente trasferimento del diritto alla detrazione in favore dell'acquirente pro-quota, atteso che tale passaggio può verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile.

Tuttavia, è precisato nella richiamata Circolare che, qualora il trasferimento riguardi una porzione dell'immobile autonomamente accatastata, l'acquirente potrà subentrare al cedente nel diritto alla detrazione spettante, in proporzione alla misura dell'unità immobiliare ceduta.

L'orientamento è stato ribadito nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 10/06/2004, dove, a proposito della vendita, in favore di un terzo, della propria quota di proprietà da parte di uno solo dei due comproprietari al 50% dell'immobile oggetto di ristrutturazione, si è specificato che il diritto alla detrazione non si trasferisce alla parte acquirente della quota.

In tale ipotesi, ha chiarito la Circolare, il venditore continuerà a beneficiare della detrazione, pur non avendo più alcuna titolarità e disponibilità del bene oggetto di cessione.

Nelle ipotesi esaminate nei citati documenti di prassi, in cui si realizza un frazionamento del diritto di proprietà, viene negato il trasferimento all'acquirente delle rate di detrazione non utilizzate dal venditore, per motivi di cautela fiscale, al fine di evitare arbitrari spostamenti del diritto alla detrazione.

Diversamente, nel caso in esame, il trasferimento della quota del 50% dell'immobile ristrutturato al soggetto che è già proprietario del restante 50%, comportando il consolidamento dell'intera proprietà dell'immobile in capo all'acquirente, realizza, di fatto, una fattispecie assimilabile alla

cessione dell'intera unità immobiliare, considerato l'art. 1, comma 7, della legge n. 449/1997.

E' possibile, pertanto, affermare che la residua detrazione Irpef spettante in materia di ristrutturazioni del patrimonio edilizio, si trasmette alla parte acquirente non solo in ipotesi di cessione dell'intero immobile, ma altresì qualora, per effetto della cessione pro-quota, la parte acquirente diventa proprietaria esclusiva dell'immobile, parimenti verificandosi, in tale ultima ipotesi, i presupposti richiesti dalla riportata disposizione normativa.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.