

**Risposta n. 174**

**OGGETTO:** Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212 - Detrazione spese recupero patrimonio edilizio - Cessione dell'immobile prima del sostenimento della spesa - Trasmissione della detrazione all'acquirente - Esclusione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'Istante, cittadina italiana residente all'estero, chiede chiarimenti in merito all'esatta interpretazione dell'articolo 16-bis, comma 8, del TUIR, secondo cui è possibile trasferire la detrazione fiscale relativa alle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale gli stessi sono stati realizzati.

Nello specifico, l'Istante fa presente che, nell'agosto 2019, ha acquistato un appartamento in cui il precedente proprietario (parte venditrice nell'atto di compravendita) ha effettuato opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, in conformità alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presentata al Comune.

Nell'ottobre 2019, quindi successivamente al rogito notarile, il venditore ha provveduto a saldare con bonifico la fattura della società che ha eseguito i lavori.

Nell'atto di compravendita è stato precisato, che *"Ai sensi delle vigenti norme di legge, le parti convengono che le detrazioni fiscali per interventi di recupero edilizio e/o di riqualificazione energetica e/o di altra natura - relativamente alle unità immobiliari oggetto della vendita in primo luogo - a tutt'oggi maturate in capo alla Parte Venditrice e dalla medesima non utilizzate, in tutto o in parte, verranno trasferite per i rimanenti periodi di imposta a favore della medesima Parte Acquirente nella misura di euro..."*.

Tanto premesso, l'Istante, in qualità di parte acquirente dell'immobile oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, chiede di sapere se ha diritto a beneficiare della detrazione fiscale maturata in capo alla parte venditrice e da quest'ultima non utilizzata.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter beneficiare della detrazione fiscale di cui all'articolo 16-bis del TUIR maturata in capo al venditore prima dell'atto di vendita dell'immobile, e da questi non utilizzata, in quanto i lavori sono iniziati e terminati prima del rogito notarile, come dimostrano le autorizzazioni amministrative rilasciate.

L'Istante ritiene, infatti, che il trasferimento della detrazione in capo allo stesso (in qualità di acquirente dell'immobile), previsto dal comma 8 del citato articolo 16-bis, non può essere precluso né dalla data della fattura, emessa nei termini previsti ancorché successivamente alla data del rogito, né dalla data di pagamento della stessa da parte del venditore, anch'essa successiva.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 16-bis del TUIR, disciplina la detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. Possono fruire di tale detrazione - da ripartire in dieci rate annuali di pari importo, a decorrere

dal periodo di imposta in cui la spesa è stata sostenuta - tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), residenti o meno nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, a condizione che ne sostengano le relative spese (cfr. circolare n. 13/E del 31 maggio 2019).

Il comma 1 del richiamato articolo 16-bis dispone che sono detraibili le spese "*sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi*".

L'espressione "*spese sostenute*", contenuta nel sopra riportato articolo 16-bis, deve intendersi, in applicazione del criterio di cassa, nel senso che la detrazione si applica alle spese effettivamente "pagate" dal contribuente e rimaste a suo carico.

Il comma 8 del citato articolo 16-bis, dispone che "*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*".

Tanto premesso, nel caso di specie, la spesa relativa alla detrazione in parola (sebbene sia stata effettuata nello stesso anno di trasferimento dell'immobile 2019) è stata sostenuta successivamente alla sottoscrizione del rogito notarile.

Pertanto, la parte venditrice, al momento dell'effettuazione di tale ultimo versamento, non aveva titolo per usufruire della detrazione in esame, non essendo più proprietaria dell'immobile compravenduto, oggetto degli interventi di ristrutturazione.

Tenuto conto del fatto che è possibile trasferire la detrazione in parola solo a condizione che il relativo diritto sia sorto e che tale ultima circostanza non sussiste nel caso di specie, con riferimento alle spese sostenute, la detrazione corrispondente a tale spesa non può essere oggetto né di trasferimento dal venditore all'acquirente dell'immobile, *ex* articolo 16-bis, comma 8, del TUIR, né, tantomeno, essere utilizzata

direttamente dal venditore medesimo.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**