

Normativa e prassi

Se il venditore non ha diritto ai bonus non può trasferirli all'acquirente

13 Agosto 2019

La detrazione per interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica deve innanzitutto spettare a chi effettua i lavori per poter poi passare a chi acquista l'unità residenziale

Il contribuente che acquista un immobile da una società non può beneficiare delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di recupero edilizio (**articolo 16-bis**, comma 1 del Tuir) né di quelle relative alla riqualificazione energetica (**articolo 14** del DL n. 63/2013) se l'impresa venditrice non ha i requisiti per usufruire delle relative agevolazioni.

Nel primo caso, infatti, lo sconto fiscale riguarda soltanto l'Irpef e, quindi, non è utilizzabile da una Spa in quanto soggetta a imposta sui redditi delle società, nel secondo caso, invece, il *bonus* è fruibile anche dalle società ma esclusivamente per i fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale e non anche ai beni merce.

È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate all'**interpello n. 313/2019**.

Quesito

L'istante ha acquistato da una Sgr, costituita sotto forma di Spa, una singola unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale, dismesso completamente dall'impresa venditrice, e sulle cui parti comuni la società aveva effettuato lavori di recupero edilizio e riqualificazione energetica, pagando le ditte con bonifico ordinario, senza chiedere detrazioni d'imposta per gli interventi eseguiti.

Il contribuente precisa che i lavori di riqualificazione hanno fatto parte della trattativa di compravendita e chiede se può usufruire dei *bonus* fiscali previsti per le opere di riqualificazione eseguite sulle parti condominiali.

A suo parere, i nuovi proprietari possono applicare la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio perché le spese, come richiede la norma agevolativa disciplina dall'**articolo 16-bis**,

comma 1 del Tuir, possono considerarsi effettivamente a carico degli acquirenti in quanto relative a interventi effettuati nel condominio (quali, appunto, sostituzione della caldaia e tinteggiatura dei vani scala) ed espressamente inserite negli atti di compravendita.

L'istante ricorda, inoltre, che, anche in base ai chiarimenti forniti con la [circolare n. 43/2016](#), l'agevolazione non è persa presentando un'adeguata dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che attesti la natura degli interventi e la corretta contabilizzazione ai fini dell'imposta sui redditi.

L'Agenzia non approva

L'Amministrazione finanziaria è di diverso parere e, per motivi diversi, esclude che l'acquirente possa beneficiare delle detrazioni fiscali non utilizzate dalla società.

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio (articolo 16-*bis* del Tuir) è vero che, in caso di vendita dell'immobile, l'acquirente può usufruire della detrazione non utilizzata dal venditore, ma si tratta di uno sconto Irpef e, quindi, riconosciuto soltanto alle persone fisiche. La [circolare n. 7/E](#) del 2018 chiarisce che sono ammessi a fruire della detrazione in esame tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. La condizione, chiarisce l'Agenzia, non è invece riscontrabile nel caso descritto nell'interpello. La società che ha venduto l'immobile e ha sostenuto le spese di riqualificazione, infatti, è una Sgr costituita sotto forma di Spa ed essendo soggetta all'imposta sul reddito delle società e non all'imposta sul reddito delle persone fisiche non può beneficiare del *bonus* né può trasferirlo al nuovo proprietario.

Niente da fare neanche per le detrazioni relative alla riqualificazione energetica ([articolo 14](#) del decreto legge n. 63/2013). Diversamente dal recupero edilizio, possono accedere ai benefici fiscali della riqualificazione energetica anche i titolari di reddito d'impresa, ma soltanto per le unità immobiliari strumentali all'esercizio dell'attività imprenditoriale e non anche ai beni merce, alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, come avviene nel nostro caso. Il beneficio è infatti attribuito esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi, mentre l'istante precisa di aver acquistato l'unità residenziale da una società che ha dismesso l'intero immobile oggetto dei lavori.

Conclude l'Agenzia, anche in quest'ultima ipotesi, a prescindere dalle modalità di pagamento effettuate, la Sgr non può usufruire delle detrazioni in quanto il complesso immobiliare non è un bene strumentale e, di conseguenza, le detrazioni non possono essere trasferite all'acquirente.

di

r.fo.

trasferirli