

Normativa e prassi

Coeredi e bonus ristrutturazione: possibile il trasferimento di quote

22 Maggio 2020

Le rate ancora non rimborsate della detrazione dall'Irpef possono essere cedute nel caso in cui chi ha effettuato la spesa perda il diritto di proprietà sugli immobili a favore degli altri discendenti

passaggio di testimone

L'utilizzo delle rimanenti rate del *bonus* ristrutturazione su beni divisi per successione è possibile, nel caso di cessione della quota da parte dell'erede che ha sostenuto la spesa, che permette agli altri comproprietari di divenire titolari esclusivi dei fabbricati, legittimati a fruire delle quote residue di detrazione nei successivi periodi d'imposta. Stessa circostanza si avrebbe nell'ipotesi, alternativa, di divisione notarile della sola nuda proprietà tra tutti gli eredi del *de cuius*. Questa, in sintesi, la risposta fornita dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 142** del 22 maggio 2020 ad un dubbio sollevato da una dei tre figli del *de cuius*.

Il caso riguarda una comunione ereditaria relativa a due fabbricati, ad oggi concessi in locazione a terzi, che dal 2000 appartengono, a seguito di successione, alla moglie del *de cuius*, che detiene il 33,33% della nuda proprietà, e ai tre figli titolari del 66,66% della proprietà (22,22% per uno) e dell'usufrutto della parte della madre, nella misura dell'11,11% ciascuno.

Sulla proprietà sono stati eseguiti, nel corso degli anni 2013, 2014 e 2017, interventi di ristrutturazione edilizia la cui spesa è stata sostenuta interamente dalla madre, in qualità, rispettivamente, di proprietaria e nuda proprietaria che, di conseguenza, ha maturato il diritto alla detrazione del 50% della spesa effettuata. Come previsto dall'**articolo 16-bis** del Tuir il rimborso delle spese documentate, fino a un ammontare di 96mila euro, per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è ripartito in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

La richiesta alla base dell'interpello riguarda la possibilità di trasferire le quote della detrazione ancora non fruite dalla madre che ha sostenuto la spesa ai figli: l'istante chiede, al fine di fruire unitamente ai due fratelli, delle residue quote di detrazione, quale comportamento la madre dovrà adottare, o meglio se vendere o donare loro la sua quota di nuda proprietà o, in alternativa, procedere alla divisione notarile del suddetto diritto reale solo tra loro.

L'Agenzia delle entrate, entrando nel merito della risposta, ricorda che tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione rientrano, nel caso abbiano sostenuto la spesa e questa sia effettivamente rimasta a loro carico, non solo il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, ma anche chi fruisce dei diritti reali di godimento di uso, usufrutto e abitazione.

Il comma 8 dell'articolo 16-*bis* del Tuir, inoltre, dispone che in caso di vendita dell'unità immobiliare su cui sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione, il diritto alla detrazione non ancora utilizzata viene trasferito, nella misura delle rate ancora da rivendicare e salvo diversi espliciti accordi delle parti in fase di stipula del contratto di compravendita, all'acquirente persona fisica. I tecnici dell'Agenzia ricordano anche che, nonostante il legislatore nella norma abbia utilizzato il termine "vendita", la cessione del credito trova applicazione anche per tutte le altre forme di cessione dell'immobile, anche in quelle a titolo gratuito, come per esempio la donazione (**circolare n. 13/E del 31 maggio 2013**).

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, invece, le quote della detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario e rimangono di spettanza del nudo proprietario, in quanto questa specifica circostanza non soddisfa l'ipotesi di trasferimento di proprietà del bene e, anzi, costituisce più diritti reali sullo stesso.

L'alienazione di una quota della proprietà non sancisce il trasferimento del diritto alla detrazione residua, infine, perché la norma prevede che ciò avvenga solo nel caso di cessione dell'intero immobile. Unica eccezione a quest'ultima disposizione è che la cessione della quota determini che la parte acquirente, con la porzione conseguita, diventi proprietaria esclusiva dell'immobile, come esposto nella stessa circolare n. 13/2013.

Delineato il quadro completo, nel caso oggetto dell'interpello, l'Agenzia conclude che nell'ipotesi di cessione da parte della madre, a titolo gratuito o oneroso, questa perderà l'intera titolarità degli immobili a favore dei figli, i quali, consolidando l'usufrutto e la nuda proprietà, sarebbero legittimati a fruire delle quote residue di detrazione Irpef nei successivi periodi d'imposta. Stessa circostanza si avrebbe qualora dovesse privilegiarsi l'ipotesi, alternativa, di divisione notarile della sola nuda proprietà tra tutti gli eredi del *de cuius*, posto che il diritto reale (nuda proprietà) sarà attribuito a

favore dei figli.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/coeredi-e-bonus-ristrutturazione-possibile-trasferimento-quote>