

Vendita, eredità, fine affitto: bonus lavori al bivio

AGEVOLAZIONI

Superbonus e altri incentivi, ma non il bonus mobili, sono cedibili con la casa

Le regole da seguire sono divise in più circolari non sempre coordinate

Pagina a cura di
Giorgio Gavelli

Qual è il destino della detrazione fiscale nelle varie situazioni particolari che si verificano negli anni in cui essa può essere fruita? In queste settimane l'attenzione generale è rivolta al superbonus del 110% e alle opportunità di cessione del credito o sconto in fattura previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio. Cessione o sconto che – ricordiamo – sono possibili sia per il 110% sia per le detrazioni collegate a molti altri interventi, dalla ristrutturazione al bonus facciate. Tuttavia, c'è un complesso di regole e interpretazioni – non sempre tra loro coerenti – che possono tornare utili:

1 ai contribuenti che decidono di non fruire (per le spese 2020 e 2021) delle opzioni di cessione o sconto, tenendo per sé la detrazione;

2 ai soggetti che hanno sostenuto le spese negli anni precedenti, i quali, avendo già "maturato" la detrazione (e non avendola ceduta se e in quanto possibile nelle varie situazioni), non possono far altro che reiterarne l'utilizzo nelle dichiarazioni annuali.

Il quadro delle casistiche (si veda la tabella) mostra una situazione abbastanza fluida, che di recente è stata oggetto di uno studio del Consiglio nazionale del Notariato (n. 20/2020/T).

In alcuni casi è il legislatore stesso a stabilire cosa accade alla detrazione. Nel superbonus, ad esempio, è l'articolo 9 del Dm Re-

quisiti 6 agosto (oltre alla circolare 24/E/2020) a stabilire che:

• In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte dal cedente spetta, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica;

• In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Queste regole sono le stesse che si applicano sia in caso di bonus ristrutturazione sia di ecobonus, con la specificità che, nella prima ipotesi (cessione dell'immobile), l'eventuale quota di detrazione in capo al familiare convivente resta in capo al medesimo e non c'è trasferimento all'acquirente (circolare 19/E/2020).

Per comprendere i meccanismi da applicare nel concreto va ricordato che le detrazioni si suddividono in due "maxi-categorie" – all'interno delle quali valgono evidentemente le stesse regole – e altri bonus minori che seguono regole proprie.

Il primo filone è quello del bonus ristrutturazioni, da una costola del quale è nato il sismobonus di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013, evoluto nel "super-sismobonus" dell'articolo 119 del Dl 34/2020.

Mobili, giardini e facciate
Il secondo filone raggruppa i vari ecobonus, compresi quelli superagevolati che costituiscono la parte preponderante del 110 per cento. Altre agevolazioni, come il bonus mobili (introdotto dall'articolo 16, comma 2, del Dl 63/2013), il bonus facciate (previsto dall'articolo 1, comma 219 della legge 160/2019), il bonus giardini (articolo 1, comma 12, della legge 205/2017) sono detrazioni autonome, anche se va ricordato che il bonus facciate su lavori che interessano oltre il 10% del-

l'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio segue le regole dell'ecobonus.

Arredi con regole a sé

Una dimostrazione dell'autonomia di queste agevolazioni si trova nella circolare 17/E/2015, nella quale si afferma che, con riferimento al bonus mobili, non essendo precisato nulla di specifico, in caso di cessione dell'immobile la detrazione resta al cedente, mentre in caso di successione la detrazione si perde e non si trasferisce agli eredi. Sarebbe forse il caso di disciplinare unitariamente le situazioni specifiche dei vari bonus, perché una interpretazione casistica rende ostica la materia sia per i contribuenti che per gli uffici che devono verificare, anche in considerazione del fatto che tantissime risposte si trovano solo per alcuni bonus e non per altri.

Questo intervento sistematico, tuttavia, è reso difficile dalle differenze a livello di aspetto soggettivo e oggettivo: alcuni bonus (ristrutturazione, 110%, bonus mobili) si applicano solo a determinati contribuenti e con riferimento ad alcune categorie di immobili, vincoli che non sono presenti in altre agevolazioni (ecobonus, sismobonus e bonus facciate).

Cessioni di quote

Tornando al trasferimento dell'unità immobiliare, la prassi ha chiarito (forse per motivi anti-abuso) che la detrazione non si trasferisce quando viene ceduta solo una quota dell'immobile o solo l'usufrutto. A meno che, presso l'acquirente, non si consolidi l'intera piena proprietà.

Il caso del «detentore»

Se la detrazione è in capo al locatario/comodatario, egli continuerà a fruirne nonostante la cessazione della detenzione. Il decesso di colui che ha il godimento comporta, invece, la perdita della detrazione, che viene evitata se gli eredi subentrano nella detenzione dell'immobile.

Caso per caso

La circolazione dell'immobile e della detrazione fiscale secondo le regole del Fisco. Per ogni documento di prassi è indicato a quale bonus si riferisce il chiarimento: **BR** = chiarimento dettato per il bonus ristrutturazioni (articolo 16-bis del Tuir) e valido anche per sismobonus e bono verde; **BM** = bonus mobili; **EB** = ecobonus; **SP** = superbonus 110%

LA SITUAZIONE	REGOLA GENERALE	CASI PARTICOLARI
Vendita dell'unità immobiliare a persona fisica	La detrazione residua è trasferita all'acquirente salvo diverso accordo tra le parti (articolo 16-bis, comma 8, Tuir, BR; circolare 19/E/2020, EB; e circolare 24/E/2020, SB). La detrazione resta al cedente in caso di bonus mobili (circolare 17/E/2015, BM)	La regola vale anche in caso di permuta (circolare 25/E/2012, BR) e divisione (risp. 142/2020, BR). L'eventuale quota di detrazione in capo al familiare convivente resta in capo al medesimo (circolare 19/E/2020, BR). Nessuno sfrutta il bonus se la spesa è sostenuta dal venditore dopo il rogito (risp. 174/2020, BR).
Donazione dell'unità immobiliare a persona fisica	La residua detrazione è trasferita al donatario salvo diverso accordo tra le parti (circolare 57/E/98, BR)	-
Vendita dall'immobile a soggetto non Irpef	La detrazione continua a permanere in capo al cedente (risposta 141/2020, BR)	È ipotizzabile il passaggio alla società sem (Studi Notariato 129/2012 e 20/2020)
Decesso dell'avente diritto	La residua detrazione si trasmette all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene (articolo 16-bis, comma 8, Tuir, BR; articolo 9-bis, Dm 19 febbraio 2007, EB; circolare 24/E/2020, SB). La detrazione si trasmette per i periodi d'imposta in cui si verifica tale detenzione (circolare 17/E/2015, BR e EB). La detrazione non si trasferisce agli eredi in caso di bonus mobili (circolare 17/E/2015, BM)	In caso il requisito si abbia su più eredi, la detrazione si divide in parti uguali (circolari 15/E/2003, BR; e 19/E/2020, EB). La rinuncia all'eredità fa venir meno la detrazione, nonostante permanga il diritto abbaizione (circolare 24/E/04, BR). La detrazione si perde se muore l'usufruttuario o il familiare convivente a meno che l'erede sia proprietario e detentore (circolare 19/E/2020, BR). La detrazione si perde anche se l'immobile legatario (Studio Notariato 20/2020 BR)
Cessazione della detenzione (locazione, comodato eccetera)	La detrazione continua in capo al detentore (circolare 57/E/98, BR)	-
Decesso del locatario/comodatario	La detrazione si perde, non trasferendosi agli eredi (circolare 57/E/98, BR; e circolare 19/E/2020, EB)	Il bonus passa agli eredi se subentrano nella detenzione (circolare 19/E/2020, EB).
Cessione di quota di immobile ad altro comproprietario (persona fisica) che diviene unico proprietario	La detrazione spetta al nuovo proprietario per intero a partire dall'anno della cessione (risoluzione 77/E/09, BR; e circolare 19/E/2020, EB)	Se il cessionario non diviene unico proprietario la detrazione resta al cedente (circolare 24/E/2004). Se il titolare esclusivo diviene comproprietario mantiene la detrazione per intero (circolare 95/E/2000, BR)
Costituzione di usufrutto	La detrazione resta al nudo proprietario (circolare 19/E/2020, BR)	Se si cede l'immobile mantenendo l'usufrutto si mantiene anche la detrazione (circolare 19/E/2020, BR)

© RIPRODUZIONE RISERVATA