

Detrazione IRPEF per ristrutturazioni nel caso di vendita dell'immobile.

L'acquirente ha il diritto di subentrare nel beneficio fiscale già riconosciuto al venditore di un'immobile ristrutturato.

In sostanza il venditore perde il beneficio fiscale per le rate a scadere e questo si trasferisce in capo all'acquirente dell'immobile.

Per poter usufruire del beneficio il compratore deve essere in possesso della documentazione occorrente e potrà goderne anche qualora il dante causa non ne abbia fruito per le prime rate, non comportando ciò decadenza dall'agevolazione per le rate successive, secondo una recente risoluzione dell'Agenzia delle Entrate (457/E).

Nel rispetto dello stesso principio in caso di decesso del contribuente la detrazione non utilizzata si trasferisce all'erede che abbia la detenzione del bene immobile.

Il diritto dell'acquirente a subentrare nel beneficio "*spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione sia riconosciuta per l'acquisto di un'immobile ristrutturato dall'impresa edile*" (risoluzione citata). Ciò in quanto lo spirito della norma inerente la detrazione è stato ritenuto essere quello di agevolare il recupero edilizio consentendo la detrazione di parte della spesa e quindi la concessione del beneficio anche all'acquisto da impresa edile che abbia effettuato la ristrutturazione non rappresenta che una specie del principio generale. Si rammenta che in tale ipotesi per "documentazione necessaria" si intende la copia della concessione edilizia, la dichiarazione di ultimazione lavori, l'atto di compravendita da cui risulti il corrispettivo sul quale deve essere calcolata la detrazione che si calcola applicando la percentuale del 36% ad un importo pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto, sempre nel rispetto del limite massimo di € 48.000,00=.

Per l'acquisto di autorimesse dal costruttore da adibire a pertinenza dell'abitazione, la detrazione fiscale va calcolata fino a concorrenza del suo costo di costruzione quale dichiarato dalla ditta costruttrice e non sull'intero prezzo di acquisto.

La detrazione spetta anche sugli acconti versati all'impresa prima del rogito, a condizione che il contratto preliminare sia stato registrato.

Si ricorda che la Finanziaria 2008 ha stabilito che:

- la detrazione dell'IRPEF si applicherà sino al dicembre 2010 fino ad un importo massimo di € 48.000,00=;
- il limite di € 48.000,00= si applica annualmente per ogni abitazione, ma nel caso di più comproprietari la detrazione va ripartita tra gli stessi;

- le spese per le quali è ammessa la detrazione debbono riguardare:

- a) realizzazione di qualsiasi intervento di recupero sulle parti comuni di edifici condominiali residenziali anche se appartenenti a un unico proprietario;

- b) realizzazione degli interventi di recupero, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze;

- c) realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali a una abitazione esistente o in fase di realizzazione; la detrazione è ammessa anche in caso di acquisto dal costruttore (si considerano, però, in questo caso, solo le spese sostenute per la realizzazione, purché attestate dal venditore);

- possono usufruire della detrazione tutti i soggetti passivi dell'Irpef, anche non residenti, che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi: si tratta quindi del proprietario dell'immobile, del titolare di un diritto reale (come l'usufrutto), dell'inquilino e del comodatario e dei familiari conviventi di tutti i soggetti predetti;

- a pena di decadenza del diritto alla detrazione, debbono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- il costo della manodopera deve essere esposto in fattura;

- il pagamento deve essere effettuato con bonifico (non è necessario per gli acquisti dal costruttore);

- la comunicazione di inizio lavori venga inviata al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia Entrate e all'ASL competente.

Pare opportuno evidenziare che il D.L. 29/11/08 n. 185, noto come Decreto Anti-Crisi, in tema di spese sostenute relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici, confermando la possibilità di usufruire della detrazione del 55%, ha tuttavia subordinato la detrazione all'invio di un'apposita istanza all'Agenzia delle Entrate ed all'accoglimento della stessa, con previsione che decorsi 30 giorni qualora i contribuenti non ricevano la comunicazione di accoglimento dell'istanza, la stessa deve ritenersi rifiutata (c.d. silenzio-rifiuto).

Fermo però resta che i contribuenti che non abbiano depositato tale istanza o ai quali non sia pervenuta la comunicazione di accoglimento nei previsti 30 giorni, possono comunque beneficiare della detrazione IRPEF del 36% delle spese sostenute per un importo massimo di € 48.000,00= per ciascun immobile e da ripartire in 10 rate annuali di uguale importo, secondo le regole di cui sopra.