Detrazione del 36% - Beneficio esteso all'acquisto di usufrutto su immobili ristrutturati

12 Gennaio 2007

La detrazione IRPEF del 36% per gli acquisti di fabbricati ristrutturati di cui all'art. 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448, si applica, come sostenuto dall'ANCE, anche in caso di acquisto di usufrutto su abitazione.

Questo l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate nella **Risoluzione n. 1/Edel 9 gennaio 2007**.

L'Ufficio ha interpretato estensivamente il disposto normativo dell'art. 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001, nell'ipotesi di acquisto disgiunto di usufrutto della nuda proprietà, secondo cui la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36% del valore degli interventi eseguiti, che compete in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

La norma menziona, tra i destinatari dell'agevolazione, il solo acquirente o assegnatario dell'immobile. In tal senso, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che anche la costituzione di un diritto reale di godimento, quale l'usufrutto, debba ricondursi all'ambito applicativo della disposizione.

Ai fini della detrazione, qualora nell'atto di vendita non sia indicato espressamente il prezzo d'acquisto, il contribuente potrà applicare i sistemi di calcolo ai sensi degli artt. 46 e 48 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 sulla base della spesa effettivamente sostenuta per l'acquisto del diritto. Si noti che la detrazione del 36% è riconosciuta solo al soggetto che ha effettuato la spesa, nei limiti dell'importo contenuto nella relativa fattura a lui intestata.

In particolare, nel caso di specie, si trattava dell'acquisto tra coniugi dell'usufrutto di abitazione, mentre la nuda proprietà veniva intestata al figlio, sebbene il corrispettivo di acquisto era stato pagato interamente da uno dei due coniugi. In tal caso, si riconosce il diritto alla detrazione solo al coniuge che ha direttamente sostenuto la spesa e nei limiti del valore dell'usufrutto allo stesso attribuibile. Si ricorda che l'art. 1 commi 387-388 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (*Legge Finanziaria 2007*), ha prorogato la fruibilità della detrazione del 36% per il recupero del patrimonio edilizio al 31 dicembre 2007. Tuttavia, la disposizione non prevede la proroga del 36% per l'acquisto delle abitazioni poste all'interno di edifici integralmente ristrutturati dalle imprese, che comunque risulta applicabile per i rogiti stipulati entro il 30 giugno 2007 e semprechè i lavori di integrale ristrutturazione del fabbricato siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2006.

La Risoluzione ha poi riconosciuto l'applicabilità della detrazione sugli interessi passivi dei mutui accesi per la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale, ai sensi dell'art. 15, comma 1ter, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 anche per gli acquisti di immobili "allo stato grezzo". La detrazione è applicabile a patto che il bene sia adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dalla data di fine lavori e a partire dal periodo d'imposta in cui esso è a tal fine utilizzato.

[4312-Risoluzione n. 1-Edel 9 gennaio 2007.pdf](#) [Apri](#)