Detrazione 36% – Acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati – Chiarimenti ministeriali

5 Dicembre 2008

Nell'ipotesi in cui l'acquirente di un'abitazione, situata all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa di costruzioni, ceda l'unità immobiliare senza aver fruito della detrazione del 36% durante i periodi d'imposta in cui ha avuto il possesso dell'immobile, l'agevolazione è riconosciuta al nuovo proprietario, con riferimento alle quote residue, maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'abitazione.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.457/E del 1° dicembre 2008**, rispondendo ad un quesito relativo all'applicabilità della detrazione IRPEF del 36%, riconosciuta per l'acquisto di abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni (art.9, comma 2, legge 448/2001, e art.1, comma 17, lett.b, legge 244/2007, che riconosce la detrazione per gli edifici ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010, ed acquistati entro il 30 giugno 2011).

A tal proposito, si ricorda che, per l'acquisto di abitazioni ristrutturate, l'agevolazione viene riconosciuta in misura pari al 25% del corrispettivo di vendita dell'unità immobiliare, nel limite massimo di 48.000 euro, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

In particolare, la R.M. n.457/E/2008, richiamando sia la legge 449/1997[1]**secondo acquirente**:, istitutiva della detrazione del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, sia un suo precedente pronunciamento[2], chiarisce che, nell'ipotesi di ulteriore cessione di un'unità immobiliare, posta in un fabbricato ristrutturato, il

– **subentra** nel beneficio inizialmente riconosciuto al precedente proprietario che non se ne sia avvalso per i periodi d'imposta in cui ha posseduto l'abitazione, **potendo fruire** della **detrazione** del **36% in relazione** alle **quote successive**, maturate a partire dal periodo d'imposta in cui l'immobile è stato acquistato[3];

– **deve essere in possesso**, ai fini del riconoscimento della detrazione, della **documentazione** attestante che l'**immobile** sia stato **ristrutturato**, e **ceduto** al precedente proprietario, dall'**impresa** di **costruzioni,** comprensiva della copia della concessione edilizia, della dichiarazione di ultimazione lavori e dell'atto di acquisto, da cui risulti il corrispettivo su cui calcolare l'agevolazione.

Per completezza, si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.442/E del 17 novembre 2008**, ha chiarito le modalità applicative della detrazione del 36% nell'ipotesi di **demolizione** e **ricostruzione** di un **edificio condominiale**, in presenza di un unico contratto d'appalto, con riferimento alle quali:

– è l'**amministratore** del condominio che deve effettuare, come unico soggetto d'imposta, tutti gli **adempimenti** necessari alla fruizione dell'agevolazione (*cfr*. Guida alle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie – Aggiornamento 2008 – 2010 *del 28 maggio 2008*);

– l'amministratore deve **comunicare**, altresì, ai **condomini** l'importo delle spese sostenute da ciascuno di essi nell'anno di esecuzione dei lavori, distinguendo tra quelle riferibili agli **interventi** sulle **parti comuni** da quelle relative ai lavori sulle **singole unità abitative**.

Infatti, ribadisce la R.M. n.442/E/2008, la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati sulle parti comuni di un edificio rappresenta un'agevolazione autonoma, che si affianca a quella prevista per gli interventi realizzati sulle singole unità abitative, per la quale è previsto un ulteriore limite di spesa di 48.000 euro, mentre non è necessario che ciascuno dei proprietari delle singole unità immobiliari effettui una autonoma comunicazione al Centro operativo di Pescara.

[1] **Legge 27 dicembre 1997, n.449**
Art.1
(omissis)
comma 7
In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.
(omissis)

[2] La C.M. n.95/E/2000, al punto 2.1.2, ha chiarito che, ove l'interessato non abbia operato la detrazione delle spese sostenute per gli interventi di recupero dell'abitazione, come prima rata, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui i medesimi sono stati eseguiti, può iniziare a detrarre tali importi, a partire dalla seconda rata, nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo, fermo restando che, per la prima quota non detratta, può essere chiesto il rimborso ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 602/1973 (entro 48 mesi).

[3] Nel caso di specie esaminato dall'Agenzia delle Entrate, l'acquisto dell'abitazione avviene in comproprietà al 50% fra due coniugi, ai quali la detrazione, calcolata sul 25% del corrispettivo, spetta originariamente nella misura massima di 24.000 euro ciascuno.