

Detrazione del 36% - Trasferimento del beneficio nel caso di cessione di quota di proprietà

27 Marzo 2009

Ai fini della detrazione Irpef del 36%, (art. 2, comma 15, della legge 203/2008) le rate di detrazione non utilizzate in tutto o in parte dal venditore si trasmettono per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica, non solo in caso di cessione dell'intero immobile ristrutturato, ma anche qualora l'acquirente di una quota della proprietà diventi proprietario esclusivo dell'immobile oggetto degli interventi.

Questo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate, con la **R.M. 77/E del 24 marzo 2009**, in cui viene affrontata nuovamente l'ipotesi di trasferimento delle quote di detrazione Irpef del 36%, nel caso di cessione di un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione agevolati.

Nella fattispecie in esame, l'Agenzia chiarisce se, a seguito della cessione di una quota di proprietà di un immobile residenziale, su cui sono stati realizzati lavori di ristrutturazione per cui si sta fruendo della detrazione Irpef del 36%, il venditore possa continuare a valersi del suddetto beneficio o, se, invece, le rate residue si trasferiranno di diritto in capo all'acquirente, che diventerà proprietario esclusivo dell'immobile.

In merito, si ricorda che l'art. 1, comma 7 della Legge n. 449/1997, istitutiva della detrazione del 36%, stabilisce che la vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati comporta il trasferimento delle quote di detrazione, non utilizzate in tutto o in parte dal venditore, all'acquirente persona fisica della medesima unità immobiliare.

Sul tema, con 2 successive pronunce, la C.M. 95/E del 12 maggio 2000 e la C.M. n.24/E del 10 giugno 2004 (cfr. [Guida alle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie - Aggiornamento e proroga sino al 2011 del 9 marzo 2009](#)) l'Amministrazione finanziaria ha poi chiarito che, nel caso in cui sia trasferita solo una quota della proprietà dell'abitazione, la detrazione non si trasmette all'acquirente ma permane in capo al venditore, in quanto tale trasferimento si verifica solo in caso di cessione dell'intero immobile.

Tra l'altro, nella citata C.M. 95/E/2000, viene precisato che, qualora il trasferimento riguardi una porzione dell'immobile autonomamente accatastata, l'acquirente potrà subentrare al cedente nel diritto alla detrazione spettante, in proporzione alla misura dell'unità immobiliare ceduta.

In sostanza, come precisato anche nella R.M. 77/E/2009 in commento, in tutti i casi in cui si realizza un frazionamento del diritto di proprietà, l'Agenzia delle Entrate ha negato il trasferimento all'acquirente delle rate di detrazione non utilizzate dal venditore, proprio al fine di evitare arbitrari spostamenti del diritto alla detrazione.

Diversamente, il trasferimento di una quota di proprietà dell'immobile ristrutturato che comporti il consolidamento dell'intera proprietà in capo all'acquirente è assimilabile alla cessione dell'intera unità immobiliare, pertanto riconducibile al dettato di cui all'art. 1, comma 7, della legge n. 449/1997.

[1250-R.M. 77-E del 24 marzo 2009.pdf](#)Apri