

24 Gennaio 2012, ore 08:59

VIDEOforum 2012, Italia Oggi con IPSOA

Detrazione 36% a regime: arrivano i primi chiarimenti dell'Agencia

Nel corso del VIDEOforum dello scorso 18 gennaio 2012, l'Agencia delle Entrate ha confermato che tutti i chiarimenti ministeriali resi in materia di detrazione dall'IRPEF del 36% delle spese sostenute per taluni lavori di recupero del patrimonio edilizio, trovano applicazione anche con riferimento al disposto del nuovo art. 16-bis TUIR, con cui la detrazione va a regime.

di Massimo Gabelli, Roberta De Pirro - Studio Legale e Tributario Morri Cornelli e Associati

Il D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla legge n. 214 del 22 dicembre scorso) ha disposto - mediante l'inserimento dell'art. 16-bis, D.P.R. n. 917/1986, l'applicazione a regime della detrazione dall'imposta lorda sui redditi delle persone fisiche del 36% delle spese sostenute per taluni lavori di recupero del patrimonio edilizio, nonché volti al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nello specifico, sono riproposte nel TUIR le norme relative alla detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, introdotte dall'art. 1, legge n. 449/1997, nonché quelle relative alla detrazione spettante agli acquirenti o agli intestatari degli immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie introdotte dall'art. 9, comma 2, legge n. 448/2001.

Ad oggi le detrazione in commento spettano:

- per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2012 per

interventi di recupero del patrimonio edilizio;

- relativamente agli interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati eseguiti **entro il 31 dicembre 2012** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2013.

Il testo del nuovo art. 16-*bis* ripropone l'agevolazione in commento, confermando l'ambito soggettivo ed oggettivo della stessa, nonché le sue modalità applicative e le condizioni di spettanza, così da consentire di fare salvo il consolidato orientamento di prassi ministeriale formatosi in materia.

Tale misura agevolativa è stata oggetto di numerosi quesiti formulati all'Agenzia delle Entrate nel corso del VIDEOforum organizzato da Italia Oggi in collaborazione con IPSOA lo scorso 18 gennaio. Tra i quesiti posti, di particolare rilevanza è quello relativo al **trasferimento dell'agevolazione in capo al soggetto acquirente dell'unità immobiliare**. Infatti, l'art. 16-*bis*, comma 8, TUIR dispone che - in caso di vendita - la detrazione non utilizzata in tutto in parte sia trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo tra le parti, all'acquirente persona fisica.

Da una interpretazione puramente letterale della norma sembrerebbe quindi che tale trasferimento sia ammesso solo nel caso in cui il trasferimento dell'immobile avvenga mediante la **vendita** dello stesso e non anche al ricorrere di **altre fattispecie negoziali** anche non a titolo oneroso, quali la **donazione** o la **permuta**.

Intervenendo in merito, l'Agenzia ha precisato che devono considerarsi confermati i chiarimenti resi in ordine agli atti di trasferimento non a titolo oneroso con la circolare 24 febbraio

1998, n. 57, ove si legge che in relazione alla detrazione del 36%, l'espressione "vendita" deve essere intesa riferita a **tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile, anche a titolo gratuito.**

Pertanto, anche nel caso di cessione a titolo gratuito (i.e. donazione) le parti possono stabilire se la detrazione in parola permanga in capo al donante o sia trasferita al donatario. Identiche considerazioni devono essere fatte con riferimento alla permuta, alla quale ex art. 1555 c.c. si applicano le norme stabilite per la vendita, in quanto con questa compatibili.

Inoltre, l'Agenzia ha confermato che - sulla scorta delle modifiche alle disposizioni che identificano i beneficiari della stessa da parte della legge n. 148/2011 - nel caso di vendita dell'unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati interventi agevolabili, è consentito (in presenza di un espresso accordo delle parti nell'atto di vendita) il mantenimento della detrazione in capo al venditore. Resta inteso, che in mancanza di tale accordo, la detrazione si trasferisce all'acquirente.

Sempre con riferimento dell'agevolazione fiscale in parola, è stato precisato che - nel caso in cui l'unico proprietario trasferisce ad un altro soggetto una **quota di proprietà dell'immobile** - sulla base dei chiarimenti resi nella risoluzione n. 77/E/2009, la residua detrazione si trasmette alla parte acquirente non solo in ipotesi di cessione dell'intero immobile, ma anche qualora per effetto della cessione prorata, l'acquirente diventa proprietario esclusivo dello stesso.

Infine, ai fini del riconoscimento della detrazione in parola, l'Agenzia delle Entrate ha confermato la validità dei chiarimenti resi nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 (cfr. "Detrazione 36%, i documenti da conservare", il Quotidiano IPSOA del 4

novembre 2011), il quale impone al contribuente di conservare ed esibire le **ricevute del pagamento dell'ICI**, confermando che tali ricevute potranno essere controllate in presenza di un soggetto debitore e fruitore siano coincidenti.

Sul VIDEOForum 2012:

- C.Carpentieri, "Studi di settore: quando l'aspetto tecnico non aiuta il quadro strategico generale della lotta all'evasione", il Quotidiano IPSOA del 23 gennaio 2012;
- A.Casotti, M.R.Gheido, "Il TU apprendistato all'esame sulla formazione", il Quotidiano IPSOA del 23 gennaio 2012;
- G.Buscema, "Decontribuzione apprendisti, rileva la data di assunzione", il Quotidiano IPSOA del 20 gennaio 2012;
- F.Ricca, "Regime del margine, nello spesometro l'intero corrispettivo della cessione", il Quotidiano IPSOA del 19 gennaio 2012;
- D.Liburdi, "Godimento beni ai soci, comunicazione ad ampio raggio", il Quotidiano IPSOA del 19 gennaio 2012;
- R.Fanelli, "La revoca del rimborso IVA viaggia sulla dichiarazione integrativa", il Quotidiano IPSOA del 19 gennaio 2012;
- C.Glendi, "Atti "impoesattivi" e nuove prospettive di tutela", il Quotidiano IPSOA del 13 gennaio 2012.

Copyright © - Riproduzione riservata