

Risposta n. 282

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Fruizione dell’agevolazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici in relazione ad un immobile acquisito per successione ereditaria – Articolo 16-bis TUIR

Con l’interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L’Istante dichiara di essere proprietaria di un immobile pervenuto allo stesso per successione.

Il Contribuente prosegue evidenziando che l’immobile in questione era stato oggetto di ristrutturazione; ai sensi dell’articolo 16-*bis* del TUIR può continuare ad usufruire della detrazione IRPEF l’erede che conserva la “*detenzione materiale e diretta del bene*”.

Nel caso in cui l’immobile dovesse essere oggetto di locazione, dunque, verrebbe meno la possibilità di accedere alla detrazione IRPEF, non avendo più il contribuente l’immediata disponibilità del bene.

Avendo l’Istante intenzione di concedere il godimento dell’immobile acquistato per successione con contratti di locazioni brevi, chiede se sia possibile usufruire della detrazione fiscale in argomento nel caso in cui il bene sia locato solo per brevi periodi nel corso dell’anno.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L’Istante ritiene che il caso prospettato debba essere risolto applicando la “detrazione IRPEF per ristrutturazione” anche all’immobile oggetto di locazioni

brevi, in quanto l'erede mantiene comunque la detenzione materiale e diretta del bene quasi per l'intero anno solare.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis* del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR) prevede la detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici.

Il medesimo articolo, al secondo periodo del comma 8, prevede che *“In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene”*.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 27 aprile 2018, n. 7/E, ha ribadito che *“In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile”*, precisando che *“se l'immobile è locato, non spetta la detrazione in quanto l'erede proprietario non ne può disporre”*.

La medesima circolare ha poi confermato le indicazioni già fornite con precedenti documenti di prassi dell'Agenzia delle entrate, in particolare precisando che la condizione della *“detenzione materiale e diretta del bene”*:

- sussiste qualora l'erede assegnatario abbia la immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale (circolare n. 24/E del 10 giugno 2004, paragrafo 1.1);
- deve sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale l'erede intenda fruire delle residue rate di detrazione. Pertanto, qualora l'erede decida di locare o concedere in comodato l'immobile, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui l'immobile non

è detenuto direttamente. Tuttavia, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di locazione o di comodato (circolare 17/E del 24 aprile 2015, paragrafo 3.3).

Sulla base della richiamata disposizione nonché dei principi espressi con la citata circolare, si ritiene che per fruire del beneficio fiscale sia necessario che l'erede abbia la detenzione materiale e diretta dell'immobile agevolato per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento.

Ne consegue che in tutti i casi in cui l'immobile pervenuto in eredità, già oggetto dell'intervento agevolato, risulti concesso in locazione anche solo per un breve periodo dell'anno, come nel caso di specie, l'erede non possa usufruire della quota di detrazione per l'annualità di riferimento.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente