



**Identificativo:** LU20120102066BAA  
**Data:** 02-01-2012  
**Testata:** IL SOLE 24 ORE  
**Riferimenti:** NORME E TRIBUTI - LA GUIDA PRATICA ALLA MANOVRA

## IL TRASFERIMENTO

### IL BONUS PUÒ RESTARE A CHI VENDE L'IMMOBILE

Angelo *Busani*

In occasione della vendita dell'unità immobiliare nella quale sono stati effettuati lavori da cui deriva lo sconto fiscale del 36% è possibile "negoziare" la sorte della detrazione. In altri termini, è possibile pattuire che il venditore la tenga per sé e che di essa non si awalga l'acquirente (infatti, se il contratto di compravendita è silente sul punto della futura fruizione della detrazione, essa passa senz'altro all'acquirente).

La vicenda della vendita dell'unità immobiliare "lavorata" giunge dunque alla sua terza edizione: dapprima (articolo 1, comma 7, legge 449/1997) venne stabilito che la detrazione passasse all'acquirente, senza eccezioni. Con il DI 138/2011 (articolo 2, comma 12-bis) la rotta venne invertita, stabilendo che a partire dagli atti stipulati dal 17 settembre 2011 la detrazione del 36% diventava contrattabile in caso di compravendita (ma non era chiaro se il silenzio del contratto importasse o meno il passaggio della detrazione all'acquirente, ciò che dunque ora viene risolto).

Permuta, donazione ed eredità

La nuova norma – in vigore dal 1° gennaio 2012 – chiarisce cosa succede nel silenzio del rogito, ma si riferisce specificamente alla «vendita» dell'abitazione, e quindi apre il dubbio se possa essere applicata a qualsiasi negozio che abbia come effetto il trasferimento della proprietà di una abitazione (in primis, la permuta; ma poi c'è anche il problema della donazione). Quanto alla permuta, dovrebbe essere indubbia la sua assimilazione alla compravendita (si veda anche l'articolo 1555 del Codice civile). Per la donazione, la circolare 57/E del 1998 (quando vigevo la norma secondo cui la detrazione passava obbligatoriamente all'avente causa) si espresse nel senso che l'espressione «vendita» doveva leggersi come comprensiva della donazione.

Peraltro, nella prassi professionale, il caso della donazione è stato spesso assimilato alla eredità e quindi attribuendo la detrazione al donatario (come all'erede) solo se egli «conservi la detenzione materiale e diretta del bene» e altrimenti mantenendo la detrazione in capo al donante; peraltro oggi non appare implausibile la possibilità di pattuire, anche nel contesto del contratto di donazione, la permanenza della detrazione in capo al donante o la sua devoluzione al donatario, senza che questi sia tenuto a tenere a propria diretta disposizione il bene donato.

Quanto all'accennato caso dell'eredità, il decreto Monti stabilisce 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».

Altra questione è quella che concerne la compravendita di quote di comproprietà. In passato il fisco ha prima negato (circolare 95/2000 e circolare 24/E/2004) e poi consentito (risoluzione 77/2009) il trasferimento della detrazione all'acquirente della quota indivisa, ma a patto che l'acquirente conseguisse, con tale acquisto, l'intera proprietà. Probabilmente, essendo divenuta contrattabile la detrazione, si può oggi ipotizzare che l'unico proprietario, cedendo una quota, possa mantenere la detrazione in capo a sé, così come la detrazione sia attribuita a chi acquisti una quota del bene senza diventarne l'unico proprietario. Lo stesso dovrebbe valere anche per la cessione dell'usufrutto o di altro diritto reale.

L'estensione al 55%

Le norme sulla trasferibilità della detrazione sono contenute nella nuova disciplina del 36% (l'articolo 16-bis del Tuir), ma dovrebbero valere anche per la detrazione del 55% sul risparmio energetico. La norma istitutiva di questa detrazione (articolo 1, comma 347, della legge 296/2006) richiama le regole generali per il 36%, e cioè la legge 449/1997 «e successive modificazioni». Ora il 36% si trova nel Tuir, e non più in quella legge del '97, ma il richiamo generale dovrebbe consentire l'applicazione delle nuove regole anche al 55 per cento. Questa lettura dovrebbe consentire di superare anche il fatto che il regolamento attuativo del 55% (il Dm 19 febbraio 2007) non sia stato aggiornato alla nuova legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL QUESITO

Il prossimo 15 gennaio sarà stipulato il rogito per la compravendita di un alloggio ristrutturato beneficiando del 36% e del 55% nel 2009. Il venditore finora ha sfruttato due rate di detrazione del 36% su dieci (in Unico 2010 e in Unico 2011) e due rate del 55% su cinque. Cosa succederà?

-----

Se nel rogito non verrà inserita nessuna clausola specifica, le rate residue di entrambi i bonus passeranno al compratore. Il venditore potrà però negoziare di mantenere per sé le otto rate rimaste del 36% e, secondo una lettura

estensiva, anche le tre rate del 55% ancora da scontare



---

Il Sole 24 ORE S.p.a. - © Tutti i diritti riservati