



BONUS EDILIZI: SUCCESSIONE E VENDITA IMMOBILE

**Cosa accade alle rate residue in caso di morte del
beneficiario o in caso di vendita dell'immobile oggetto
dei bonus edilizi?**

Concesio, 04/04/2024

CIRCOLARE 1/2025

A) SUCCESSIONE PER MORTIS CAUSA:

Nel corso degli anni l'Agenzia delle Entrate è intervenuta più volte con circolari per chiarire se gli eredi del beneficiario dei bonus edilizi possono continuare a portare in detrazione le rate residue non detratte dal defunto.

Le circolari di riferimento sono:

- Circolare 7/E del 25/06/2021 che affronta la successione delle rate da "ristrutturazione";
- Circolare 19/E del 08/07/2020 che affronta la successione delle rate derivanti dal "bonus 110%";
- Circolare 17/E del 26/6/2023 che affronta la successione delle rate residue dei vari bonus e la problematica del bonus "abbattimento barriere architettoniche - Art. 119-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)" (75%).

IN ESTREMA SINTESI:

Le rate residue del bonus ristrutturazione di cui all'art. 6-bis del D.P.R. 917/1986 e successive modifiche (detratt. 36% e 50%), dell'ecobonus 110% e del sismabonus 110% nonché tutte quelle gli ecobonus possono essere portate in detrazioni nelle dichiarazioni dei redditi degli eredi, con alcune limitazioni di seguito illustrate. **II**



bonus abbattimento barriere architettoniche (75%) invece non “passa” in successione.

Limitazioni al trasferimento:

Nel caso di **trasferimento di immobile per successione tutti i bonus edilizi ad esclusione dell'abbattimento barriere architettoniche vengono trasmessi, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene**, ovvero la detrazione spetta agli eredi che possono disporre dell'immobile a proprio piacimento, a prescindere dalla destinazione ad abitazione principale.

In applicazione del criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno **occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre** di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso anche nell'ipotesi in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.

Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

A tal riguardo, viene precisato che:

- se l'immobile è locato, non spetta la detrazione in quanto l'erede proprietario non ne può disporre;
- se l'immobile è a disposizione, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
- se vi sono più eredi, qualora uno solo di essi abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo non avendone più gli altri la disponibilità.



Non si trasferisce invece il bonus" abbattimento barriere architettoniche "

Come prevede l'articolo 119-ter del decreto legge n. 34/2020, la detrazione per gli interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti va portata in diminuzione dell'imposta dovuta nell'anno di sostenimento delle spese e nei quattro anni successivi. Come ha chiarito la circolare 17/E del 26/6/2023 a pagina 84, in caso di decesso del contribuente che ha sostenuto le spese, in assenza di specifiche disposizioni normative, la detrazione non utilizzata (in tutto o in parte) non si trasferisce agli eredi. L' impostazione si differenzia da quella che caratterizza il Bonus Ristrutturazione, per il quale il comma 8 dell'articolo 16-bis del TUIR 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".

Di seguito un estratto della circolare 17/E del 26/6/2023 pagine 143 e 144 per quanto concerne tutti bonus edilizi ad esclusione del bonus abbattimento barriere architettoniche:

...Trasferimento dell'immobile mortis causa 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 (art. 9-bis, del d.m. 19 febbraio 2007 e art. 9, comma 1, del d.m. 6 agosto 2020). In applicazione del criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso anche nell'ipotesi in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali (Circolare 05.03.2003 n. 15/E, paragrafo 2). A tal riguardo, si precisa che:

- se l'immobile è locato, non spetta la detrazione in quanto l'erede proprietario non ne può disporre;*
- se l'immobile è a disposizione, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi; – se vi sono più eredi, qualora uno solo di essi abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo non avendone più gli altri la disponibilità;*
- se il coniuge superstite, titolare del solo diritto di abitazione, rinuncia all'eredità, lo stesso non può fruire delle residue quote di detrazione, venendo meno la condizione di erede. In tal caso, neppure gli altri eredi (figli) potranno beneficiare della detrazione se*



non convivono con il coniuge superstite in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

La condizione della “detenzione materiale e diretta del bene” deve sussistere non solo per l’anno dell’accettazione dell’eredità ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione. L’erede non può fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non detiene l’immobile direttamente, perché, ad esempio, concesso in comodato o in locazione; al termine del contratto di locazione o di comodato, potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza (Circolare 24.04.2015 n. 17/E, risposta 3.3). La detenzione materiale e diretta dell’immobile oggetto degli interventi deve sussistere per l’intera durata del periodo d’imposta di riferimento; pertanto, in tutti i casi in cui l’immobile pervenuto in eredità sia locato o concesso in comodato anche solo per una parte dell’anno, l’erede non potrà fruire della quota di detrazione riferita a tale annualità. In caso di vendita o di donazione da parte dell’erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, 144 le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all’acquirente/donatario neanche nell’ipotesi in cui la vendita o la donazione siano effettuate nel medesimo anno di accettazione dell’eredità. La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell’agevolazione (de cuius) era il conduttore dell’immobile purché l’erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione (Circolare 09.05.2013 n. 13/E, risposta 1.1). In tutti i casi in cui il soggetto subentrante nel contratto di locazione non sia un erede del soggetto che aveva sostenuto le spese per interventi di riqualificazione energetica (come, ad esempio, il convivente di fatto non nominato erede ed il coniuge che non accetta l’eredità), la detrazione residua andrà persa. In linea generale, la detrazione non si trasferisce agli eredi del comodatario in quanto non subentrano nel contratto. Tuttavia, nell’ipotesi in cui l’erede sia il comodante, questi potrà portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell’immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene (Circolare 06.05.2016, n. 18/E, risposta 3.2). La detrazione non si trasferisce agli eredi dell’usufruttuario atteso che il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell’ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell’usufruttuario (art. 979 del codice civile). Tuttavia, nell’ipotesi in cui l’erede dell’usufruttuario sia il nudo proprietario dell’immobile che consolida l’intera proprietà dell’immobile oggetto degli interventi di riqualificazione energetica per estinzione naturale del diritto di usufrutto, questi potrà portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell’immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, tuttavia, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene. Analogo ragionamento vale anche nell’ipotesi di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese relative ad interventi agevolabili effettuati sull’immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede. Anche in tal caso, indipendentemente dalla circostanza che l’unità immobiliare fosse già presente nel suo patrimonio, l’erede potrà continuare a fruire delle rate residue della detrazione spettante al de cuius avendo un vincolo giuridico con l’immobile che gli consente di beneficiare dell’agevolazione (in quanto ne è proprietario) di cui deve avere la detenzione materiale e diretta.....



Di seguito un estratto della circolare 17/E del 26/6/2023 pagina 84 per quanto concerne l'esclusione del bonus abbattimento barriere architettoniche:

....La detrazione spettante va portata in diminuzione dell'imposta dovuta nell'anno di sostenimento delle spese e nei quattro anni successivi. In assenza di specifiche disposizioni, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte non si trasferisce in caso di decesso del contribuente che ha sostenuto le relative spese. La detrazione non si trasferisce neanche in caso di cessione dell'immobile oggetto di intervento in quanto, in tale caso il contribuente che ha sostenuto la spesa può continuare a fruire delle quote di detrazione non utilizzate.....

B) VENDITA IMMOBILE:

Per quanto concerne tutti i bonus edilizi, ad esclusione del bonus barriere architettoniche, la normativa prevede che sia in caso di vendita sul mercato immobiliare che seguito di donazione tra parenti, le rate residue si trasferiscono automaticamente a favore dell'acquirente o donatario al momento della sottoscrizione dell'atto notarile.

Il beneficiario originario della detrazione (cioè colui che ha sostenuto le spese di ristrutturazione, efficientamento energetico e così via) **se vuole può continuare a beneficiare della detrazione; questa circostanza però deve essere espressamente specificata nell'atto di vendita o donazione**

Non si trasferisce invece il bonus" abbattimento barriere architettoniche "

Il trasferimento della detrazione non è previsto neanche quando si cede l'immobile oggetto di intervento (in questo caso è il contribuente che ha sostenuto la spesa a continuare a beneficiare delle quote di detrazione non utilizzate).

Di seguito un estratto della circolare 17/E del 26/6/2023 pagine 142 e 143 che tratta specificatamente del trasferimento dei bonus edilizi ad esclusione del bonus abbattimento barriere architettoniche.



TURLA STUDIO
Dott.ssa Laura Turla – Arch. Roberta Turla
Dott.ssa Simonetta Ferrari

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI CONTABILI
ARCHITETTI



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

.....Vendita dell'immobile In assenza di diversa indicazione nell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di riqualificazione energetica, le quote residue di detrazione competono all'acquirente (art. 9-bis, del d.m. 19 febbraio 2007 e art. 9, comma 1, del d.m. 6 agosto 2020). Tale criterio trova applicazione in tutte le ipotesi di cessione dell'immobile e, quindi, anche in caso di donazione nonché di permuta. Se nel rogito non risulta la volontà di mantenere in capo al venditore la detrazione residua, tale volontà può essere formalizzata successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dà atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato. Nell'ipotesi in cui un contratto di compravendita di un immobile stipulato nel medesimo anno di sostenimento della spesa prevede che la detrazione rimanga in capo al cedente, che ha sostenuto la spesa, quest'ultimo fruirà dell'intera quota della detrazione (Circolare 01.06.2012 n. 19/E, risposta 1.8). In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile. Inoltre, qualora sia ceduta solo una quota dell'immobile, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore tranne nel caso in cui, per effetto della cessione pro-quota, la parte acquirente diventi proprietaria esclusiva dell'immobile (Risoluzione 24.03.2009 n. 77/E).....