



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: MODALITÀ DI FRUIZIONE DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36%-41% NEL CASO DI CESSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA

Dal 17 settembre 2011, in caso di cessione dell'unità immobiliare abitativa sulla quale sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio, la quota di detrazione Irpef del 36%-41% non ancora fruita, per i rimanenti periodi di imposta, potrà alternativamente:

- essere trasferita al nuovo acquirente dell'immobile (sono nel caso si tratti di persona fisica);
- rimanere in capo al venditore dell'immobile.

Fino ai trasferimenti di unità immobiliari effettuati prima del 17 settembre 2011, la norma prevedeva che per le rate residue la detrazione del 36%-41% spettasse obbligatoriamente al nuovo acquirente persona fisica.

Attualmente, la detrazione Irpef prevista per i lavori di recupero di fabbricati a prevalente destinazione abitativa è fissata nella misura del 36% dell'importo delle spese sostenute e compete fino a concorrenza di un ammontare massimo pari a € 48.000 di spesa per singola unità immobiliare. L'importo totale delle spese sostenute in ciascun anno genera una detrazione Irpef del 36% da suddividere obbligatoriamente in 10 rate annuali costanti. I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono, tuttavia, ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo. Per le spese sostenute relative a fatture emesse tra il 1° gennaio 2006 e il 30 settembre 2006 la detrazione complessiva spetta nella misura del 41%.

La modifica normativa impatta sulle compravendite immobiliari che verranno rogiate a decorrere dal 17 settembre 2011: il venditore può, da tale data, trattenere la detrazione residua sulla propria persona qualora sia stato effettuato negli anni precedenti un intervento che abbia beneficiato della detrazione del 36%-41%.

È, pertanto, opportuno segnalare al notaio l'inserimento di una clausola laddove definire, in presenza di interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, se la detrazione Irpef residua rimanga in capo al venditore oppure venga "ceduta" all'acquirente.

Dal 17 settembre 2011 nel caso in cui l'immobile abitativo venga ceduto ad un soggetto diverso da persona fisica (ad esempio ad una società), il venditore persona fisica mantiene il diritto a fruire della detrazione Irpef residua, non potendo la stessa essere trasferita ad un soggetto diverso da persona fisica.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile