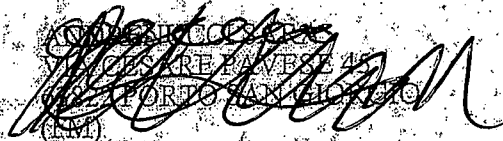


Direzione Centrale Normativa
Settore Imposte sui redditi e sulle
attività produttive
Ufficio Redditi fondiari e di lavoro

Roma, 21 OTT 2013


DIREZIONE REGIONALE DELLE MARCHE
VIA PALESTRO N. 15
ANCONA

Direzione Regionale delle Marche
Via Palestro n. 15
Ancona

Prot.

OGGETTO: Interpello 954-549/2013-ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

~~AGENZIA DELLE ENTRATE~~
~~COMUNE DI ANCONA~~
Istanza presentata il 04/07/2013.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 16-bis del DPR n. 917 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

Nel 2005 l'istante ha effettuato interventi di manutenzione straordinaria su un'unità abitativa di proprietà, beneficiando della detrazione d'imposta del 36 per cento.

Alla data di presentazione dell'istanza di interpello, l'istante ha indicato in dichiarazione dei redditi sette delle dieci rate della detrazione d'imposta sopra citata, ossia quelle comprese tra il periodo d'imposta 2005 (Unico 2006) e il periodo d'imposta 2011 (Unico 2012).

Nel 2012 l'istante ha ceduto l'unità immobiliare, senza dichiarare nell'atto notarile di vendita, in accordo con la parte contraente, di conservare il diritto alla detrazione d'imposta.

L'istante afferma che effettiva intenzione delle parti era quella di lasciare in capo al cedente il diritto alla detrazione per le tre rate residue. Chiede, pertanto, di sapere se possa continuare a fruire della detrazione d'imposta anche a seguito della vendita dell'immobile e con quali modalità debba formalizzare l'accordo per il mantenimento del diritto alla detrazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante è dell'avviso che la possibilità prevista dalla legge n. 148 del 2011, di conversione del d.l. n. 128 del 2011, di ricorrere ad un accordo fra le parti per il mantenimento in capo al cedente del diritto alla detrazione dall'IRPEF non sia subordinata a particolari tempistiche o formalità.

L'istante ritiene corretto, pertanto, formalizzare per iscritto l'accordo con cui le parti del contratto di compravendita dell'immobile stabiliscono il mantenimento del beneficio in favore della parte cedente, con un atto privato redatto in carta semplice da registrare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate prima della scadenza del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2012.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La detrazione per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata originariamente introdotta dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997. Il comma 7 del richiamato art. 1 stabiliva che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettassero per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona

fisica dell'unità immobiliare.

Con circolare del Ministero delle finanze n. 57 del 1998, par. 4, è stato chiarito che detta previsione era giustificata dalla circostanza che la realizzazione degli interventi, aumentando il valore dell'immobile, ne influenzava il prezzo di acquisto, comportando una traslazione dell'onere economico sostenuto per la realizzazione degli interventi stessi, e il pagamento delle imposte conseguenti al passaggio di proprietà.

A decorrere dal 17 novembre 2011, l'art. 2 del decreto-legge n. 138 del 2011, nella formulazione risultante a seguito delle modifiche apportate dalla legge di conversione n. 148 del 2011, ha modificato la suddetta disciplina consentendo, per effetto dell'accordo delle parti, il mantenimento delle detrazioni non utilizzate in capo al venditore.

Infine, l'art. 16-bis del TUIR, nel rendere permanente, a decorrere dal 2012, la detrazione per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ha confermato, al comma 8, la nuova disciplina.

Con circolare dell'Agenzia delle entrate n. 19/E del 1° giugno 2012, al par. 1.6, è stato precisato che la detrazione residua non utilizzata, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento, si trasferisce per intero al soggetto acquirente, conformemente alla disciplina originaria.

Ciò premesso, si ritiene che, in mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate possa essere ottenuta solo mediante la stipula di un atto integrativo del precedente atto di trasferimento, redatto con le stesse forme del medesimo (atto pubblico o scrittura privata autenticata a seconda della forma utilizzata). Nell'atto integrativo le parti del contratto originario dovranno espressamente dare atto dell'accordo fra le parti stesse, esistente sin dalla data del rogito anche se non formalmente recepito, di mantenere in capo al venditore le residue rate di detrazione, ferme restando le restanti pattuizioni, comprese quelle riguardanti il prezzo di acquisto.


Ciò implica, naturalmente, che l'acquirente non dovrà avvalersi della detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è avvenuto l'acquisto, essendo la fruizione della detrazione incompatibile con la volontà, da manifestare nell'integrazione dell'atto di acquisto, diretta a mantenere la detrazione residua in capo al venditore.

Nel caso oggetto dell'istanza di interpello, in cui la cessione dell'unità immobiliare è avvenuta nel 2012 per effetto di apposito atto notarile, è necessaria l'integrazione dell'atto medesimo nei termini in precedenza indicati.

Qualora le parti abbiano già presentato la dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta 2012, da cui risulti l'imputazione della detrazione nella dichiarazione dei redditi dell'acquirente, oltre alla redazione dell'atto integrativo sopra indicato, le parti stesse dovranno procedere alla presentazione, nei termini di legge, di una dichiarazione dei redditi integrativa di quella relativa all'anno d'imposta 2012.

In particolare, il cedente dovrà presentare una dichiarazione integrativa a favore, ai sensi dell'art. 2, comma 8-bis, del DPR n. 322 del 1998, inserendo la rata di detrazione relativa all'anno d'imposta 2012, mentre l'acquirente dovrà presentare una dichiarazione integrativa, ai sensi dell'art. 2, comma 8, del DPR n. 322 del 1998, eliminando la rata di detrazione in precedenza indicata. Qualora il cedente abbia presentato la dichiarazione dei redditi mediante il modello 730/2013, avvalendosi dell'assistenza fiscale, potrà presentare un modello 730 integrativo entro il 25 ottobre 2013, in luogo della dichiarazione integrativa mediante il modello Unico 2013.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Marche, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.



IL DIRETTORE CENTRALE AGGIUNTO

Giovanni Spalletta

