

I principali chiarimenti di prassi riportati nella Circolare n°7/E

<p align="center">Familiare convivente</p>	<p>La detrazione spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (Circolare 11.05.1998 n. 121, punto 2.1). La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. La detrazione non spetta, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito abitazione principale del proprietario o del familiare convivente (Circolare 12.06.2002 n. 50, risposta 5.1; Circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 1.10)</p>
<p align="center">Convivente more uxorio</p>	<p>Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016 la detrazione spetta al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato. La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella convivenza che si esplica ai sensi della legge n. 76 del 2016 (c.d. legge Cirinnà)</p>
<p align="center">Futuro acquirente</p>	<p>La detrazione spetta al futuro acquirente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (Circolare 11.05.1998 n. 121; Risoluzione 08.02.2008 n. 38). Occorre altresì che il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico. Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile.</p>
<p align="center">Lavori eseguiti in proprio</p>	<p>Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha comunque diritto alla detrazione limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati che può essere anche precedente all'inizio dei lavori (Circolare 11.05.1998 n. 121, risposta 2.4 e Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.1).</p>
<p align="center">Trasferimento della detrazione</p>	<p>La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, comporta nei casi più frequenti il trasferimento della detrazione. Ciò non accade nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario) in quanto lo stesso continua ad avere diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa (Circolare 24.02.1998 n. 57, punto 4). 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 (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 2.1.14), anche nell'ipotesi di opzione di mantenimento della detrazione in capo al cedente (Circolare 01.06.2012 n. 19, risposta 1.8).</p>
<p align="center">Vendita dell'immobile</p>	<p>L'art. 16-bis del TUIR, al comma 8, prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (Circolare 01.06.2012 n. 19, risposte 1.6 e 1.8). In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia 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.</p>