



Sconti edilizi congelati per l'erede che affitta

Detrazioni edilizie, le quote residue sono congelate per l'erede del beneficiario deceduto che abbia affittato l'immobile. La sospensione dal beneficio ha effetto anche in caso di locazione parziale e temporanea. L'Agenzia delle entrate ha così chiarito il dubbio fiscale, fornendo nella data di ieri la risposta a interpello n. 594.

L'istante è l'erede di un immobile oggetto di lavori edilizi straordinari agevolati tramite detrazione delle spese (tramite gli strumenti offerti dal dl 63/2013). Questo, avendone affittato una parte, chiede se possa godere delle quote residue di detrazione spettanti al deceduto. La risposta dell'Agenzia è stata negativa. Partendo dalla sua circolare n. 28/2022, infatti, l'amministrazione ha ribadito che il trasferimento integrale di dette quote residue per successione è legittimo solo nel caso in cui l'erede conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile (Tuir, art. 16 bis). Tuttavia, a tal fine non è necessario che questo sia adibito ad abitazione principale, ma che, in definitiva, il nuovo proprietario possa disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desideri.

Per questo motivo, nel caso in cui il locale sia affittato, l'Agenzia aveva già chiarito con la richiamata circolare che non spetta alcuna detrazione. Nel caso di specie, l'amministrazione finanziaria ha concluso per l'adozione di tale situazione anche in caso di affitto parziale, il quale comunque pone il proprietario nella indisponibilità materiale dell'immobile.

Tuttavia, come precisato nella risposta, la fruizione dell'agevolazione per l'erede non è però del tutto decaduta, ma si trova in una situazione di standby. Infatti, posto che la detenzione richiesta deve sussistere per tutto il periodo di imposta e con riferimento all'intero immobile, l'istante potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza una volta tornato nella disponibilità dell'immobile e, cioè, "al termine del contratto di locazione".

Giulia Sirtoli

—© Riproduzione riservata—■

