

Bonus Ristrutturazioni: no al beneficio per l'erede, se il bene è locato

22 Luglio 2019

La fruizione del cd. *Bonus Ristrutturazioni* da parte dell'erede dell'immobile oggetto di interventi di recupero, è esclusa se il bene è locato.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.282 del 19 luglio 2019**, nella quale viene ribadito che l'erede di un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione ammessi a fruire della detrazione delle spese sostenute (cd. *Bonus Ristrutturazioni*) può godere del beneficio fiscale, ma deve avere la detenzione materiale e diretta del bene, che è esclusa in caso in locazione dell'immobile.

La possibilità di trasmettere per successione l'agevolazione fiscale che consente di detrarre il 50% delle spese sostenute per lavori di recupero^[1] è definita dall'art.16-bis del DPR 917/1986 secondo cui: "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".

Poiché si determini la condizione della "detenzione materiale e diretta del bene" da parte dell'erede non è necessario, come già chiarito dall'Agenzia delle Entrate che quest'ultimo abbia adibito il bene ad abitazione principale^[2], ma è necessario che egli possa disporre liberamente e a proprio piacimento, circostanza che viene meno, in caso di locazione dell'immobile.

Inoltre la "detenzione materiale e diretta del bene" non deve sussistere solo per l'anno di accettazione dell'eredità, ma per tutti gli anni nei quali l'erede intenda fruire delle rate residue di detrazione.

Di conseguenza, se l'erede decide di locare l'immobile, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui l'immobile non è detenuto direttamente, ma solo di quelle che residuano al termine del contratto di locazione^[3].

Quindi, in tutti i casi in cui l'immobile, già oggetto dell'intervento agevolato, sia pervenuto in eredità e concesso in locazione, anche solo per un breve periodo dell'anno, l'erede non potrà usufruire della quota di detrazione per l'annualità di riferimento.

^[1] Si ricorda che in base all'ultima proroga (Legge 145/2018 *Bilancio 2019*), la detrazione IRPEF delle spese sostenute per gli interventi di recupero nella misura potenziata del 50% su un ammontare massimo di spese non superiore a 96 mila euro per unità immobiliare, trova applicazione sino al 31 dicembre 2019. Dal primo gennaio 2020, salvo ulteriori proroghe, la detrazione tornerà ad applicarsi nella misura a regime (detrazione del 36% su un ammontare massimo di 48.000 euro ad unità immobiliare).

^[2] Cfr. Circolare n. 24/E del 10 giugno 2004, paragrafo 1.1.

^[3] Cfr. Circolare 17/E del 24 aprile 2015, paragrafo 3.3.