

## **SUPERBONUS 110 ED EREDITA'**

In materia di accesso alla detrazione fiscale del superbonus 110 per cento, ci si chiede maggiormente se nel caso di decesso dell'avente diritto alla detrazione delle spese sostenute per effettuare gli interventi ammessi al superbonus, le quote non fruite passano agli eredi. Detto quesito è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con il DM 6 agosto 2020 all'art.9: in caso di decesso del contribuente il beneficio si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

La detenzione materiale e diretta si manifesta qualora l'erede abbia la disponibilità immediata del bene, potendone disporre liberamente, a proprio piacimento, a prescindere dal fatto che questo sia adibito ad abitazione principale.

Se il bene, invece, viene affittato o concesso in comodato d'uso si perde il diritto all'agevolazione. Sul punto, la circ. n. 7/2017 ha fornito i seguenti chiarimenti:

- se l'immobile è locato, la detrazione residua è persa in quanto l'erede non può predisporre del bene a proprio piacimento;
- se vi sono più eredi che hanno a disposizione l'immobile (libero), la detrazione residua è ripartita tra gli stessi pro quota;
- in presenza di più eredi, ma uno solo dei quali abiti nell'immobile, la detrazione è attribuita per intero solo a quest'ultimo (in quanto gli altri eredi non ne hanno la disponibilità).

La detenzione materiale e diretta del bene, deve sussistere non solo al momento dell'accettazione dell'eredità, ma anche in tutti gli anni successivi fino ad esaurimento della detrazione.

Pertanto, laddove l'erede "detentore" conceda in locazione o comodato l'immobile dovrà sospendere la fruizione della detrazione per tutto il periodo di durata della locazione o del comodato, potendola "riprendere" solamente al termine del contratto (qualora vi siano ancora periodi d'imposta residui).

Tuttavia, in caso di vendita o di donazione dell'immobile ricevuto in eredità, le quote residue della detrazione non fruite dall'erede non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità (quindi andranno perse).

Nel caso in cui, invece, durante il periodo in cui si sta godendo della detrazione fiscale (quindi durante i 5 anni), il beneficiario dovesse vendere l'immobile oggetto dei lavori che ha fatto maturare il superbonus 110%, la regola prevede che "il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare". Esempio: Un soggetto esegue lavori a novembre 2020 per il quale matura un superbonus 110% per euro 22.000. Questi sceglie di goderne come detrazione fiscale. Tuttavia, nel 2023 vende l'immobile.

In una situazione del genere, il soggetto (venditore) godrà di tre quote di detrazione con riferimento rispettivamente agli anni d'imposta 2020, 2021 e 2022. Le restanti due quote (2023 e 2024) saranno godute dall'acquirente salvo che nel contratto di compravendita si specifichi che anche queste due rate residue restano in capo al venditore.

Il coniuge superstite che rinunci all'eredità non potrà usufruire delle quote residue in quanto viene meno la condizione di erede. In tal caso nemmeno gli eredi(figli) potranno usufruire della detrazione, in quanto non hanno la detenzione materiale del bene.

Potrebbe verificarsi anche il caso che la detenzione materiale e diretta dell'immobile sia conservata da più eredi (si pensi al caso del genitore deceduto il quale ha come eredi due figli che continuano a vivere ed abitare nella casa oggetto dei lavori da superbonus 110%).

In questo caso, le quote residue della detrazione dovranno ripartirsi tra gli eredi in funzione della loro quota di proprietà.

L'agenzia delle Entrate delle entrate afferma quindi che in tali casi gli eredi possono, pro-quota acquisire la detrazione del defunto.

La stessa cosa si verifica nel caso in cui il vi fossero detrazioni da Superbonus, e il defunto fosse in corso di detrazione delle stesse in sede di dichiarazione dei redditi.

Tuttavia la norma ed il riferimento di prassi non sono applicabili al caso di specie ove il defunto ha optato per la cessione, in quanto non siamo in corso di detrazione ma il de cuius ne ha beneficiato a suo tempo.

A tal proposito, fatti salvi i chiarimenti dell'agenzia delle entrate, si ritiene che gli immobili oggetto degli interventi che hanno dato diritto alla maxi detrazione del 110%, non debbano essere mantenuti nella piena disponibilità degli eredi, poichè la detrazione non manifesterà più i suoi effetti in dichiarazione.

Dott.ssa Danila Di Stefano -Ufficio legale dret system.

Fonti:

DM 6 agosto 2020 all'art.9:

circ. n. 7/2017 Agenzia delle Entrate;

investireoggi.it