

# Notaio Paolo Tonalini

Stradella (PV) - Via Dallagiovanna 16 - Tel. 0385-48564 (sede) - [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it) - PAVIA - Viale C. Battisti 17 - Tel. 0382-530207 (uff.sec.)

[Chiedi un Preventivo per i Tuoi Atti Notarili](#)

[Acquista i libri del Notaio](#)

[Iscriviti alla Newsletter per le Novità Legali e Fiscali](#)



## La detrazione del 36% si trasferisce all'acquirente, salvo patto contrario

Quando viene venduta l'abitazione sulla quale sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione fiscale del 36%, la **parte di detrazione Irpef non ancora utilizzata è automaticamente trasferita all'acquirente, se si tratta di una persona fisica, salvo patto contrario.** E questa la nuova regola che vale per le compravendite stipulate dal primo gennaio 2012 (*art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, introdotto dall'art. 4 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto decreto "Salva Italia", come risultante dalla legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214*).

La detrazione, dunque, può rimanere al venditore dell'immobile solo inserendo nell'atto di compravendita una clausola espressa in tal senso.

Ricordiamo che per le compravendite stipulate dal 17 settembre al 31 dicembre 2011 (*articolo 2, commi 12-bis e 12-ter, del decreto legge 138/2011, convertito dalla legge 14 settembre 2011, n. 148*) la parte di detrazione Irpef non ancora utilizzata poteva essere trasferita all'acquirente dell'immobile (persona fisica) solo con una clausola espressa, mentre in caso contrario rimaneva in capo al venditore. La normativa precedente, in vigore fino al 16 settembre 2011, prevedeva invece che le rate residue di detrazione spettassero esclusivamente al nuovo proprietario.

E' dunque opportuno che già nella fase delle trattative venga affrontato questo aspetto, eventualmente inserendo una clausola nel contratto preliminare. In mancanza di una specifica pattuizione, comunque, la detrazione Irpef si trasferisce automaticamente all'acquirente. Perché rimanga in capo al venditore, anche quando non sarà più proprietario dell'immobile, è necessario inserire nel rogito una clausola specifica.

In caso di successione, la detrazione si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

E' dubbia, invece, la sorte della detrazione in caso di donazione dell'immobile ristrutturato, dato che la nuova norma fa riferimento esclusivamente alla vendita. Saranno dunque necessari chiarimenti dall'Agenzia delle entrate.

La detrazione fiscale del 36%, in precedenza prevista solo per i lavori eseguiti sino al 31 dicembre 2012, **è stata resa permanente con l'introduzione nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi, quindi non ha più una scadenza.**

Ricordiamo che la detrazione Irpef prevista per i lavori di recupero di fabbricati a prevalente destinazione abitativa è fissata oggi nella misura del 36% dell'importo delle spese sostenute, fino a un massimo di 48.000 euro di spese per ciascuna

Home
Il Notaio
Casa e Immobili
Mutuo
Società e Impresa
Eredità e Donazioni
Persona e Famiglia
Agricoltura
Libri e Articoli
Convegni
I Nostri Uffici

unità immobiliare. L'importo totale delle spese sostenute in ciascun anno genera una detrazione Irpef del 36% da suddividere in 10 rate annuali di uguale importo. I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono però ripartire la detrazione rispettivamente in cinque rate o tre rate annuali di pari importo.

Per le spese fatture emesse tra il 1° gennaio 2006 e il 30 settembre 2006 la detrazione spettava invece nella misura complessiva del 41%.