

Immobile ristrutturato e venduto, a chi spetta la detrazione residua?

di [Rossella Calabrese](#)

Agenzia delle Entrate: 'occorre osservare la legge oppure accordarsi diversamente nel contratto o in una scrittura privata'

21.06.2022 - Quando un immobile oggetto di interventi di recupero edilizio viene venduto prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione, generalmente le quote di detrazione non usufruite vengono trasferite al nuovo proprietario.

Lo ha affermato l'Agenzia delle Entrate attraverso la posta di Fiscooggi.

Il quesito posto dal contribuente è stato il seguente: "Ho **venduto un appartamento** per il quale mi resterebbe **da beneficiare ancora di un'ultima rata (la quinta)** per il credito ristrutturazione (lavori **antisismici**). Non avendo specificato nulla nel rogito, **ho perso quell'ultima rata oppure**, essendo io proprietario fino ad aprile di quest'anno, **il prossimo anno riuscirò a detrarre** quell'ultima rata?".

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi - spiega l'Agenzia -, **la detrazione non utilizzata**, in tutto o in parte, è **trasferita** per i rimanenti periodi di imposta **all'acquirente** persona fisica dell'unità immobiliare, **salvo diverso accordo delle parti** (articolo 16-bis, comma 8, del Tuir).

E **la quota detraibile relativa all'anno di trasferimento** dell'immobile - continua la risposta - **spetta per intero al contribuente che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno** (Circolare 95/2000, punto 2.1.14).

Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, con la recente Circolare 7/2021, che, quando nell'atto di trasferimento dell'immobile non è stato specificato che il venditore conserva la detrazione delle rate residue, **tale volontà 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 deve, ovviamente, essere **coerente con quanto indicato nell'accordo** formalizzato successivamente.