

Ristrutturazione, il bonus non passa all'erede se la casa è data in affitto

I giudici: il beneficio fiscale spetta esclusivamente al proprietario che risieda nell'abitazione riqualficata

di Rossella Calabrese

23.05.2023 - Il diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico si trasmette esclusivamente all'erede che detenga materialmente e direttamente un immobile; diversamente, il possesso mediato del bene locato non dà diritto al beneficio fiscale.

Lo ha affermato la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte, con la pronuncia 130 del 23 marzo 2023. I giudici si sono pronunciati sul caso di un contribuente che ha contestato alcune detrazioni relative a spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di risparmio energetico, per **assenza del requisito della "detenzione materiale e diretta del bene"** (trattandosi di spese sostenute dal de cuius) e per mancata presentazione della documentazione giustificativa.

In sintesi, secondo il contribuente, per la tipologia degli interventi svolti dal de cuius su parti comuni di immobili di sua proprietà, doveva ritenersi legittimo che la relativa **detrazione fiscale, spettante al defunto, potesse trasmettersi agli eredi**, anche se questi non avevano conservato la detenzione materiale e diretta degli stessi immobili.

Secondo l'ufficio, invece, la posizione giuridica degli originari aventi diritto alla detrazione è ben diversa da quella dei loro eredi: i primi hanno sostenuto direttamente le spese oggetto del beneficio fiscale, i secondi no.

Quindi, a parere dell'Amministrazione finanziaria, perché gli eredi potessero **conservare la detrazione** caduta in successione, il legislatore, vista la loro posizione di vantaggio, aveva imposto loro, imprescindibilmente, l'onere di conservare la **detenzione materiale e diretta dell'immobile**.

I primi giudici hanno accolto il ricorso, sulla base di un'interpretazione estensiva dell'articolo 16-bis del Tuir: in sostanza, il titolare dell'immobile locato (ossia il contribuente) risultava, per un verso, proprietario legittimo di quest'ultimo, per l'altro, possessore "mediato". Quindi, per le singole unità abitative locate, il contribuente poteva dimostrare il "possesso" degli immobili de quibus e, pertanto, vantare il diritto alla detrazione.

Di conseguenza, per la Ctp **non mancherebbero il "possesso o detenzione"** richiesti dalla norma fiscale e **legittimanti la possibilità di portare in detrazione** le spese sostenute. Infatti, la legge riconosce al proprietario di una cosa la facoltà di goderne e disporne in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti stabiliti dall'ordinamento giuridico (articolo 832 cc).

Secondo il Collegio torinese, non vi è dubbio che tra le prerogative ammesse dal legislatore in favore del dominus rientri quella di concedere il bene in godimento a un soggetto terzo, ad esempio attraverso un contratto di locazione.

Con l'instaurarsi del rapporto di locazione tra locatore e conduttore si assiste, oltre che a una limitazione fisiologica delle modalità di impiego dell'immobile in capo al primo, a una momentanea scissione tra potere astratto sulla res, discendente direttamente dal diritto di proprietà, e potere di fatto sulla stessa, che l'articolo 1140 cc individua come situazione possessoria. Ma è lo stesso codice ad ammettere tale eventualità, nella parte in cui prevede che "si può possedere direttamente o per mezzo di altra persona, che ha la detenzione" (articolo 1140 cc, secondo comma).

L'ufficio si è opposto, riscontrando un grave deficit nel processo decisionale della prima sentenza, che poggerrebbe su **un'interpretazione del tutto errata** del combinato disposto degli articoli 16-bis Tuir e 1140 del codice civile.

Ristrutturazione, il bonus non passa all'erede se la casa è data in affitto

Nell'accogliere l'appello dell'ufficio, la Corte di giustizia tributaria osserva come la norma fiscale abbia chiaramente inteso limitare il beneficio della detrazione fiscale per i lavori realizzati nelle parti comuni

dell'edificio ai soli detentori "materiali e diretti" del bene, in ipotesi ove il contribuente avesse avuto, oltre la proprietà, anche la residenza nell'abitazione.

Tale diverso trattamento, secondo la Corte, risponde a scelte discrezionali del legislatore e non appare irrazionale o contrario a principi costituzionali tanto da imporre una interpretazione come quella fornita dal giudice di primo grado.

In ultima analisi, occorre osservare come l'interpretazione letterale sia da preferire, nel caso affrontato, dai giudici piemontesi. Infatti, l'articolo 16-bis, comma 8, ultimo periodo Tuir dispone che "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".

In definitiva, nel caso in esame, il contribuente, pur mantenendo il "possesso mediato" degli immobili locati, non conserva in alcun modo la "detenzione materiale e diretta" - specificamente richiesta dalla legge - di tali immobili, la quale, semmai, spetta ai soli conduttori degli stessi in virtù del vincolo contrattuale originariamente intercorso fra questi e il de cuius.

Il fatto stesso che il legislatore abbia precisato con gli aggettivi "materiale" e "diretta" la qualità della detenzione è dimostrazione evidente che questi intendeva escludere dal beneficio della conservazione della detrazione proprio quegli eredi che, pur mantenendo il "possesso mediato" sugli immobili ricevuti in successione, non potevano più disporre degli stessi in modo "materiale e diretto", in quanto tenuti ad adempiere a un obbligo contrattualmente vincolante, come la locazione, da loro assunto nei confronti di terzi.

La posizione espressa dalla giurisprudenza, precisa l'Agenzia delle entrate, si riscontra anche nella stessa prassi dell'Amministrazione finanziaria che, con le Circolari 20/2011 e 7/2017, ha chiarito che **il contribuente erede, concedendo in comodato o in locazione l'immobile**, non può più disporre in modo diretto e immediato e, pertanto, **non può continuare a beneficiare della detrazione** per le spese di ristrutturazione sostenute dal de cuius.

Approfondimenti

- [Detrazioni fiscali ristrutturazione](#)

Articolo tratto da *Edilportale*