



Studio Micaela Chiruzzi

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

QUESITI AL COMMERCIALISTA

CONSULTA LE NOSTRE FAQ

Domanda di: Annarita

Buongiorno, ho venduto un appartamento e subito dopo sono venuto a conoscenza che le detrazioni in corso per lavori di ristrutturazione erano state trasferite automaticamente all'acquirente.

Ho chiesto al notaio perché non mi avesse informato della necessità di esplicitare nell'atto di trasferimento della proprietà che tali detrazioni dovevano rimanere a favore del venditore.

Cosa posso fare contro questa negligenza del notaio?

Risposta:

L'art. 16-bis del TUIR, al comma 8, prevede che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Il trasferimento della detrazione all'acquirente è, in pratica, il regime "naturale" salvo le parti non evidenzino nell'atto un diverso accordo. Poiché tale accordo è demandato alla volontà di "entrambe le parti" (venditore e acquirente) a nostro parere non si ravvede alcuna inadempienza di natura fiscale da parte del notaio. La Circolare dell'Agenzia delle entrate del 27/4/2018 n. 7/E prevede che in mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate 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. Si ritiene, pertanto, che una scrittura privata autenticata dal notaio redatta in ossequio alle indicazioni della citata Circolare possa consentire al venditore di mantenere il diritto ad usufruire dei benefici fiscali relativi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16 bis del TUIR.