

LA DETRAZIONE DEL BONUS MOBILI IN CASO DI VENDITA DELL'IMMOBILE

L'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/86 prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi che fruiscono della detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. L'opzione per il diritto al mantenimento dei benefici fiscali in capo al venditore va effettuata direttamente nel rogito di trasferimento del bene e non è necessario che sia specificamente comunicata all'agenzia delle Entrate. La legge lascia quindi alla volontà delle parti la regolazione di tale aspetto, che può avere anche rilevanza economica nel prezzo di vendita del bene immobile.

Come è logico che sia il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà poi essere coerente con quanto indicato nell'atto notarile.

In presenza di bonus mobili invece, il trasferimento dell'immobile non comporta mai il trasferimento delle quote di bonus non detratte in capo all'acquirente, non vi è alcuna previsione normativa a tal riguardo. Il diritto alla detrazione resta in capo al venditore dell'immobile sino all'estinzione completa delle 10 quote annuali in cui è ripartito il bonus mobili per l'acquisto di arredo o elettrodomestici di case oggetto di intervento di ristrutturazione. Le parti non possono regolare questo punto nella trattativa di vendita del bene immobile.