



Venerdì 13/04/2018

## Esecuzioni Immobiliari: l'aggiudicatario acquisisce le agevolazioni fiscali

A cura di: Studio Custodi

Un aspetto spesso dimenticato, che può aumentare il valore dell'immobile da vendere.

Anche nelle esecuzioni immobiliari l'acquirente di un immobile può beneficiare delle agevolazioni fiscali, previste dall'art. 16 bis del TUIR (1), non ancora utilizzate da parte del debitore esecutato.

Parliamo di agevolazioni fiscali da anni ormai note e reiterate (2), consistenti nella possibilità di detrarre nelle dichiarazioni dei redditi una percentuale della spesa sostenuta per interventi di recupero del patrimonio edilizio (cosiddetto "Bonus ristrutturazioni") e di riqualificazione energetica degli edifici (cd "Bonus energia").

L'importo detraibile ha subito diverse modifiche nel corso degli anni ed è attualmente pari al 50% delle spese sostenute per le ristrutturazioni e pari al 65% per le riqualificazioni energetiche. (3)

Ai fini della detraibilità dall'imposta lorda del contribuente occorre però fare riferimento all'anno in cui le spese sono state sostenute.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. (4)

**Interventi agevolabili**

Gli interventi che godono dell'agevolazione sono di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Sono agevolabili anche gli interventi

- relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- effettuati per il conseguimento di risparmi energetici;
- per l'adozione di misure antisismiche;
- di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

Beneficiano della detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio anche le spese per l'acquisto o la realizzazione di box e di posti auto con vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

La detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

Altra agevolazione fiscale riguarda l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati, i cui interventi di ristrutturazione sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

In questo caso l'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata in modo forfettario, pari al 25%



del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'IVA addebitata all'acquirente.

Godono inoltre di detrazione fiscale gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni degli edifici residenziali. Le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà. Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

La normativa è abbastanza complessa e non è in questo articolo che verrà affrontata in modo dettagliato, ma è importante evidenziare che le detrazioni spettano anche all'aggiudicatario/acquirente di una unità immobiliare comprata nel corso di una esecuzione immobiliare.

Si tratta di un beneficio, che può essere anche consistente, che spetta al di fuori dell'importo effettivamente pagato per l'acquisto.

Il comma 8 dell'art. 16 bis TUIR prevede infatti quanto segue: "In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 la detrazione non utilizzata in tutto o in parte e' trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare."

L'inciso "salvo diverso accordo delle parti" significa che le parti, ossia l'esecutato espropriato e l'aggiudicatario del bene potrebbero concordare e inserire nel decreto di trasferimento il fatto che la detrazione resta in capo al venditore/esecutato. (5) In mancanza di accordi la detrazione passa all'acquirente.

Nel caso di vendita di un immobile a seguito di esecuzione forzata non vi è mai un accordo delle parti, che spesso neppure si conoscono, pertanto il decreto di trasferimento, in modo implicito e per legge, trasferisce all'aggiudicatario dell'immobile, assieme alla proprietà del bene, anche le annualità residue di detrazioni fiscali.

I casi di reale utilizzo della residua agevolazione

Il fatto che l'acquirente di un immobile possa godere di una agevolazione fiscale, addirittura svincolata dal prezzo di acquisto, ma in relazione a quanto pagato dal debitore esecutato (per le rate annuali residue rispetto al decennio di detrazione) costituisce certamente un beneficio del quale potrà tenere conto nel momento in cui decide di valutare l'acquisto di un bene all'asta. (6)

I casi in cui il debitore/esecutato ha diritto ad un residuo di detrazione fiscale sono frequenti, ma la possibilità che l'acquirente ne possa realmente beneficiare è legata alla collaborazione tra venditore e acquirente, eventualità che - allo stato attuale dei rapporti - risulta molto poco frequente e difficilmente praticabile.

Il debitore dovrebbe infatti comunicare all'aggiudicatario/acquirente l'ammontare delle detrazioni alle quali ha diritto e delle quali non ha ancora temporalmente usufruito e consegnare allo stesso tutta la documentazione a sostegno del diritto avanzato, necessaria in caso di accertamento da parte dell'Agenzia



delle Entrate [come può essere facilmente intuibile, tale collaborazione potrebbe essere rara].

Di fatto quindi i casi di reale utilizzo della residua agevolazione sono limitati a quelli nei quali non è necessaria alcuna collaborazione tra venditore ed acquirente e pertanto a quelli in cui l'agevolazione è già chiaramente espressa nel titolo originario di acquisto (rogito di acquisto del bene da parte del debitore/esecutato) o al caso di spese sostenute su parti comuni (dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio).

Per meglio comprendere l'impatto delle agevolazioni fiscali sull'aggiudicatario in asta, si ipotizzano i seguenti tre casi:

- acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati, i cui interventi di ristrutturazione sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

Il rogito di acquisto originario (sottoscritto dal debitore/esecutato) indicherà il prezzo di vendita pagato dal debitore/esecutato e il diritto alla detrazione fiscale.

L'aggiudicatario dell'immobile all'asta, in base al comma 8 dell'art. 16 bis TUIR avrà diritto ad una detrazione Irpef pari al 2,5% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione moltiplicata per gli esercizi fiscali che rimangono dall'anno del decreto di trasferimento e sino al termine del decennio.

Facciamo un esempio:

anno di acquisto immobile ristrutturato da parte del debitore/esecutato 2015

prezzo di vendita originario dell'abitazione di euro 200.000

anno decreto di trasferimento immobile all'asta all'aggiudicatario/acquirente 2018

prezzo di aggiudicazione ?100.000

annualità di detrazione ancora da utilizzare 7

beneficio fiscale per l'aggiudicatario/acquirente ?35.000

Costo reale dell'acquisto ?65.000.

- acquisto di box e di posti auto con vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

Il rogito di acquisto originario (sottoscritto dal debitore/esecutato) indicherà il costo di costruzione dichiarato del venditore che ha costruito il box o il posto auto. Spesso il rogito di acquisto porterà la vendita congiunta dell'abitazione e del box o posto auto.

L'aggiudicatario dell'immobile all'asta, in base al comma 8 dell'art. 16 bis TUIR avrà diritto ad una detrazione Irpef pari al 5% del costo di costruzione dichiarato in rogito, moltiplicata per gli esercizi fiscali che rimangono dall'anno di acquisto e sino al termine del decennio.

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle parti comuni degli edifici residenziali.

In questo caso è necessaria la collaborazione dell'amministratore del condominio, il quale rilascerà l'apposita dichiarazione per attestare le spese sostenute e il diritto del singolo condomino al diritto alla detrazione fiscale in base alla quota millesimale di proprietà.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del pagamento dei lavori a mezzo bonifico da



parte dell'amministrazione del condominio, ma il diritto alla detrazione da parte del singolo condomino è collegato all'effettivo versamento della rata condominiale.

Possono pertanto verificarsi due possibilità:

- il debitore/esecutato aveva regolarmente versato le rate condominiali relative all'anno in cui sono state sostenute le spese e pertanto l'amministratore potrà rilasciare copia della dichiarazione - intestata al precedente condomino - del quale l'aggiudicatario/acquirente dell'immobile si avvantaggerà per le annualità di detrazione rimanenti;

- il debitore/esecutato non aveva versato le rate condominiali relative all'anno in cui sono state sostenute le spese e l'aggiudicatario/acquirente le versa al suo posto (nel caso in cui sussista l'obbligo solidale previsto dall'art. 63 disp. att. codice civile). In questo caso l'amministratore rilascerà la dichiarazione direttamente a nome di chi versa (l'aggiudicatario/acquirente) il quale avrà diritto alla detrazione per gli anni residui, rispetto al decennio di sostenimento della spesa da parte del condominio.

In conclusione, con questo articolo volevamo mettere in evidenza l'opportunità per la procedura esecutiva immobiliare e per il soggetto interessato all'acquisto di un immobile all'asta di valutare, tra le altre cose, anche il beneficio fiscale implicito nell'acquisto, che ad oggi ci pare che vada perduto.

Sarebbe inoltre opportuno che il perito nominato per la stima dell'immobile evidenziasse nella propria relazione il diritto alla detrazione residua e ne tenesse in qualche modo conto nella determinazione del valore complessivo. Naturalmente l'acquirente potrebbe utilizzare a detrazione dell'imposta dovuta solo le rate che rimangono a partire dal decreto di trasferimento e sino allo spirare del termine decennale.

Note:

1. Testo unico delle imposte sui redditi - D.P.R., 22/12/1986 n° 917
2. Introdotte con la legge finanziaria del 1997, a partire dal 1998, sono state annualmente più volte prorogate, sino ad essere introdotte nel TUIR, per costituire una manovra agevolativa costante di incentivo all'edilizia.
3. Con un limite di spesa variabile, che dipende dall'anno del sostenimento.
4. Art. 16 bis TUIR, comma 7.
5. Circolare 25/E Agenzia delle Entrate del 19 giugno 2012.
6. L'acquirente dovrà valutare il proprio carico fiscale. Naturalmente, la detrazione fiscale può essere utilizzata in sede di dichiarazione dei redditi per ridurre le imposte da versare, ma non dà diritto al rimborso nel caso in cui l'IRPEF a debito sia inferiore al valore della detrazione annuale. Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a [esecuzioni@ateneoweb.com](mailto:esecuzioni@ateneoweb.com)

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo il Gestione visite immobili aste giudiziarie, che permette la completa gestione delle visite agli immobili oggetto di vendite giudiziarie e degli archivi di lotti ed aste.

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <https://www.studiomeli.it>