

Detrazioni per interventi edilizi: quando l'erede subentrato nel beneficio vende l'immobile, le rate residue si trasferiscono all'acquirente persona fisica secondo la regola generale dell'art. 16-bis, comma 8, del TUIR, perché il requisito della detenzione materiale e diretta opera soltanto nel rapporto successorio

L'art. 16-bis, comma 8, del TUIR detta due regole distinte: con la vendita la detrazione residua passa all'acquirente persona fisica, salvo diverso accordo; con il decesso dell'avente diritto si trasmette al solo erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Questo requisito opera nella successione e non impedisce il trasferimento delle rate residue all'acquirente quando è l'erede a vendere.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, sez. 2, sentenza 13 luglio 2026, n. 609
DECISIONE	Appello dell'Ufficio respinto · sentenza di primo grado confermata · esito favorevole ai contribuenti · spese del grado compensate
OGGETTO	Cartelle di pagamento IRPEF 2019 da controllo formale · detrazioni per recupero edilizio, risparmio energetico e acquisto di arredi · immobile venduto dall'erede dell'avente diritto

1. MASSIMA

In tema di detrazioni per interventi edilizi, l'art. 16-bis, comma 8, del TUIR disciplina distintamente la vendita dell'unità immobiliare, con trasferimento della detrazione non utilizzata all'acquirente persona fisica salvo diverso accordo delle parti, e il decesso dell'avente diritto, con trasmissione della fruizione per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. L'avverbio «esclusivamente» individua, fra i successori, il solo soggetto legittimato a subentrare; il requisito della detenzione opera nel rapporto successorio e non si trasforma in un vincolo permanente di personalizzazione del beneficio, sicché, se l'erede subentrato vende l'immobile, le rate residue si trasferiscono all'acquirente persona fisica.

La perdita della disponibilità del bene per effetto della vendita non preclude il trasferimento, che la norma sulla vendita presuppone, e la brevità del periodo intercorso tra successione e vendita non prova, di per sé, che l'erede non abbia mai avuto la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 16-bis, comma 8, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; articolo 36-ter del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

3. FATTO E DECISIONE

Le spese per recupero edilizio, risparmio energetico e acquisto di arredi relative a un immobile erano state sostenute dall'originaria avente diritto, deceduta il 18 aprile 2017; l'immobile, pervenuto per successione a un'erede, era da questa venduto con atto notarile del 17 ottobre 2017 a due persone fisiche, che indicavano le detrazioni nelle dichiarazioni per il 2019. All'esito del controllo formale ai sensi dell'art. 36-ter del d.P.R. n. 600 del 1973, l'Ufficio le disconosceva, ritenendo che dopo la successione le quote residue spettino solo all'erede che conservi la detenzione del bene, e seguivano due cartelle di pagamento. Il primo giudice accoglieva i ricorsi riuniti. In appello l'Ufficio valorizzava

l'avverbio «esclusivamente», richiamava la sentenza della CGT di secondo grado del Piemonte n. 130/2023 e documenti di prassi e deduceva che l'erede, cui l'immobile sarebbe pervenuto il 31 luglio 2017, non lo avesse mai detenuto.

La Corte respinge l'appello. Le due regole del comma 8 riguardano vicende circolatorie diverse: il primo periodo collega il trasferimento delle rate residue alla vendita e alla qualità di persona fisica dell'acquirente, senza distinguere il titolo di acquisto del venditore, e la tesi dell'Ufficio vi aggiunge un requisito negativo non previsto. Il precedente piemontese riguarda l'erede che aveva locato gli immobili, e la prassi non vincola il giudice. Sulla mancata detenzione dell'erede, la Corte rileva che l'appello poneva una questione di diritto e che la brevità dell'intervallo, senza elementi come locazione, comodato o occupazione da parte di terzi, non la dimostra. Restano assorbiti il profilo del bonus mobili, non devoluto come autonoma ragione di recupero, le questioni su interessi e sanzioni e la questione di legittimità costituzionale sollevata dai contribuenti. Le spese del grado sono compensate.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

In assenza, come dà atto la stessa Corte, di precedenti di legittimità specifici, la sentenza respinge la lettura sostenuta dall'Ufficio anche sulla base della prassi. L'elemento di novità sta nella separazione tra il momento successorio, nel quale il requisito della detenzione seleziona l'erede legittimato, e la successiva vendita, regolata dal primo periodo del comma 8 senza rilievo per il titolo di acquisto del venditore. La Corte attribuisce valore persuasivo alle decisioni del giudice di primo grado di Verona sulla medesima vicenda e fra le stesse parti, e distingue la sentenza piemontese n. 130/2023, relativa alla fruizione personale delle rate da parte dell'erede locatore; il richiamo alla giurisprudenza di legittimità sulla non vincolatività delle circolari non indica pronunce specifiche.

Alcuni profili restano esclusi. La Corte precisa di non affermare in termini generali la trasferibilità del bonus mobili, di cui riconosce l'autonomia strutturale rispetto alla detrazione per interventi edilizi, e su questo punto si limita a rilevare l'assenza di una censura autonoma dell'Ufficio. La soluzione presuppone inoltre il valido subentro dell'erede nella fruizione del beneficio: la detenzione al momento della successione resta il presupposto del successivo trasferimento, e la sentenza indica gli elementi che avrebbero potuto escluderla, non dedotti nel giudizio.

Pubblicato il 15 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.