



## Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 09/01/2007 n. 1

**Oggetto:**

Istanza di Interpello - CAAF ... - Quesiti vari

**Testo:**

Con l'interpello specificato in oggetto sono stati esposti i seguenti

### QUESITI

Il "Centro autorizzato di assistenza fiscale ... Srl" ha sottoposto all'attenzione della scrivente alcune questioni interpretative:

1) Padre e madre acquistano il diritto di usufrutto su un immobile facente parte di un fabbricato sottoposto ad interventi di ristrutturazione. La loro figlia acquista il diritto di nuda proprietà sullo stesso immobile.

L'unico atto notarile con il quale sono stati trasferiti i diritti immobiliari sopra indicati, non contiene l'indicazione dei singoli prezzi a cui sono stati compravenduti i diritti reali ma fa riferimento ad un unico prezzo complessivo. L'impresa che ha venduto l'immobile ha emesso tre fatture, ciascuna per il valore di 1/3 del prezzo complessivo, intestate una per ogni acquirente. Il pagamento delle fatture è effettuato direttamente dal padre mediante l'emissione di assegni tratti direttamente sul suo conto corrente.

Cio' rappresentato si domanda in che modo deve essere ripartita la detrazione d'imposta prevista dall'art. 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 ed in particolare se il padre, avendo sostenuto l'intero costo, può portare in detrazione l'intero importo della spesa sostenuta ricorrendo, eventualmente, all'annotazione di tale circostanza sulle fatture intestate alla moglie e alla figlia.

2) Nel modello CUD 2006 dei dipendenti di molte amministrazioni statali (ad esempio, Direzione Provinciale del Tesoro) non è segnato il punto 8 della "Parte A-Dati Generali". Tale mancanza comporta una incompletezza dei dati necessari ai fini della compilazione della dichiarazione dei redditi, perché non permette di acquisire un dato rilevante ai fini della corretta determinazione della deduzione dei premi di previdenza complementare versati dal contribuente ad un'associazione privata. Si chiedono, pertanto, chiarimenti in merito alla documentazione che il contribuente deve esibire per supplire a tale incompletezza del CUD.

3) Nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13 del 6 aprile 2006, si legge che "Se prima dell'effettuazione o del completamento delle operazioni di conguaglio è intervenuta la cessazione del rapporto di lavoro ovvero l'aspettativa con assenza di retribuzione o analoga posizione, il sostituto d'imposta non effettua i conguagli a debito e comunica tempestivamente agli interessati gli importi risultanti dalla dichiarazione, che gli stessi devono versare direttamente". Si domanda quali siano i termini di pagamento nel caso in cui il contribuente abbia scelto di effettuare il pagamento dell'imposta in un'unica soluzione ovvero in più rate.

4) Si chiede se l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, lett. b) secondo la quale "nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto", può trovare applicazione anche nel caso di acquisto di immobile allo stato grezzo.

### SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta alcuna soluzione.

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

1) Riguardo al primo quesito, si ricorda che l'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 ha previsto che "...l'incentivo fiscale previsto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, si applica anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2005, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2006. In questo caso la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unita' immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unita' immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo previsto dal medesimo articolo 1, comma 1, della citata legge n. 449 del 1997".

Ai sensi dell'articolo 1-bis del decreto interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998, recante le norme di attuazione dell'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ai fini dell'applicazione della detrazione prevista dall'articolo 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001, per poter fruire del beneficio fiscale non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'articolo 1 del medesimo decreto. Pertanto per poter beneficiare dell'agevolazione in questione non e' obbligatorio ricorrere al bonifico bancario come modalita' di pagamento della relativa spesa.

Sebbene l'articolo 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001 menzioni tra i destinatari dell'agevolazione il solo acquirente (o l'assegnatario) dell'immobile, si deve ritenere che anche l'acquisto di un diritto reale di godimento parziale (ad esempio l'usufrutto) costituisca una fattispecie riconducibile all'ambito applicativo della disposizione.

Pertanto, la detrazione d'imposta prevista dall'articolo 9, comma 2 della legge n. 448 del 2001, e successive modificazioni, deve essere riconosciuta, qualora la relativa spesa sia stata effettivamente sostenuta e, quindi, in ogni caso, entro i limiti dell'importo fatturato, in relazione al valore dei diritti acquistati dai singoli contribuenti quali risultano dall'atto di compravendita o di assegnazione del diritto immobiliare. Nell'ipotesi in cui, come nella fattispecie in esame, nell'atto di vendita non sia indicato espressamente il prezzo d'acquisto dei diritti compravenduti, il contribuente dovra' ricorrere ai meccanismi di calcolo indicati dagli artt. 46 e 48 del D.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 per determinare il valore dei singoli diritti.

Nel caso di specie, pertanto, il genitore acquirente del diritto di usufrutto sull'immobile che ha sostenuto interamente la spesa per l'acquisto dello stesso, ha diritto di beneficiare della detrazione del 36 per cento, entro i limiti sopra indicati e comunque entro l'importo allo stesso fatturato, avendo a riferimento la spesa riferibile all'acquisto del proprio diritto.

Invece, non puo' essere riconosciuta la detrazione ai familiari del contribuente i quali non hanno sostenuto la spesa. Infatti, secondo i principi generali che regolano i meccanismi della detrazione per oneri, il contribuente, per averne diritto, deve avere effettivamente sostenuto la spesa e questa deve essere rimasta a suo carico.

2) Con riferimento al secondo quesito, si rammenta in premessa che i contributi versati ai fondi pensione ed alle forme pensionistiche individuali sono deducibili dal reddito nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 10, comma 1, lett. e-bis) del Tuir. In particolare, per quanto riguarda l'ammontare massimo deducibile la norma, nel testo vigente fino al 31 dicembre 2006, dispone che puo' essere dedotto dal reddito complessivo un importo complessivamente non superiore al 12 per cento del reddito complessivo e comunque non superiore a euro 5.164,57; se alla formazione del reddito concorrono redditi di lavoro di lavoro dipendente, relativamente a tali redditi, la deduzione compete per un importo complessivamente non superiore al doppio della quota di TFR destinata alle forme pensionistiche collettive.

La deduzione e' ammissibile anche oltre i limiti sopra richiamati ove

ricorrano talune ipotesi particolari (es. per i vecchi iscritti ai vecchi fondi, per i soggetti per i quali non sia stato istituito un fondo di previdenza negoziale etc.). In tali ipotesi tassative il sostituto deve compilare il campo 8 della parte A del CUD, utilizzando gli appositi codici atti a discriminare le diverse situazioni verificabili.

In assenza della compilazione del richiamato campo 8, il soggetto che rende l'assistenza fiscale deve ritenere che, non ricorrendo le ipotesi che consentono deroghe, valgono per le deduzioni dei contributi alle forme pensionistiche complementari i limiti ordinari di cui all'art. 10, comma 1, lett. e-bis) del Tuir.

3) Riguardo al terzo quesito, concernente i termini entro cui il contribuente deve effettuare il versamento delle somme dovute, nell'ipotesi in cui il sostituto nell'ambito dell'assistenza fiscale, non abbia potuto effettuare i conguagli a debito per intervenuta cessazione del rapporto di lavoro o per aspettativa, si ritiene che i versamenti debbano essere eseguiti dal dipendente secondo le modalita' ed i termini ordinariamente previsti per il versamento delle somme dovute in base alla dichiarazione annuale dei redditi.

Qualora il contribuente abbia chiesto al sostituto con il modello 730 di beneficiare della rateazione dei pagamenti, potra' continuare a fruire del pagamento dilazionato, da effettuare comunque nei termini e con le modalita' ordinariamente previsti per i versamenti derivanti dal modello Unico PF.

Qualora sia gia' decorso il termine ordinario previsto per il versamento dell'imposta o delle singole rate, il contribuente potra' ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso per sanare la propria posizione in relazione ai termini gia' scaduti. In tale ipotesi, per il conteggio degli interessi deve farsi comunque riferimento ai termini ordinari stabiliti per l'effettuazione dei versamenti delle imposte risultanti dal modello Unico PF.

4) Relativamente all'ultimo quesito, le regole specifiche che disciplinano la fruizione della detrazione prevista dall'art. 15, comma 1, lett. b) del Tuir, possono essere applicate soltanto nel caso in cui oggetto di ristrutturazione sia un immobile gia' idoneo prima dell'effettuazione dei lavori ad essere adibito a dimora abituale.

Qualora, invece, venisse acquistato un immobile allo "stato grezzo", ossia non ancora ultimato, puo' trovare eventualmente applicazione l'art. 15, comma 1-ter del Tuir, che disciplina la detrazione di imposta relativa agli interessi passivi sui mutui contratti per la "costruzione" di una unita' immobiliare da adibire ad abitazione principale. Si rammenta che ai sensi dell'articolo 1 del D.M. 30 giugno 1999, n. 311, alla costruzione e' assimilabile la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, comma primo, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In relazione all'ipotesi di cui all'art.15, comma 1-ter, la detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla data di fine lavori e a partire dal periodo di imposta in cui e' utilizzato a tale scopo.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale ..., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.