Studio BBM Associati

DETRAZIONI EDILIZIE E SUCCESSIONE CHIARIMENTI SU EREDI E IMMOBILI LOCATI

N. 217 | 26 Novembre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 217 DEL 26 NOVEMBRE 2025

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito al caso di trasferimento mortis causa di un immobile, oggetto di interventi agevolati di recupero del patrimonio edilizio, a un erede che ne acquisisce la detenzione materiale e diretta solo in data successiva a quella di apertura della successione.

Detrazione spese edilizie e successione: la regola generale

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 – salvo diverso accordo delle parti – per i rimanenti periodi di imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che mantenga la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Tale condizione deve sussistere per l'intera durata del periodo d'imposta: ciò significa che, se l'immobile ereditato è concesso in locazione o in comodato anche solo per parte dell'anno, l'erede non potrà usufruire della relativa quota di detrazione.

Detenzione materiale e diretta dopo l'apertura della successione

L'Agenzia precisa che la detenzione materiale e diretta dell'immobile non è un requisito necessario già nell'anno di apertura della successione.

Pertanto, secondo l'Amministrazione Finanziaria:

- se l’immobile risulta locato o in comodato al momento dell’apertura della successione, non è possibile detrarre la quota di competenza dell’anno del decesso;
- qualora, negli anni successivi, l’erede acquisisca la detenzione materiale e diretta (ad esempio alla scadenza del contratto di locazione), egli potrà beneficiare delle rate residue di detrazione, purché la detenzione sia mantenuta per l’intera durata del periodo d’imposta di riferimento.

In caso di acquisizione della detenzione materiale e diretta dell’immobile in corso d’anno e in un momento successivo all’apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d’imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta dell’immobile sia mantenuta ininterrottamente dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Variazione numero eredi

Inoltre, se il numero di eredi che detengono materialmente e direttamente l’immobile varia da un anno all’altro, anche il diritto alla detrazione deve essere ripartito in maniera consequenziale tra loro in ciascun anno.

Estensione ad altri bonus edilizi

I chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate si applicano non solo alla detrazione per recupero del patrimonio edilizio, ma anche a:

- Bonus Verde
- Ecobonus
- Superbonus 110%

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/detrazioni-edilizie-e-successione-chiarimenti-su-eredi-e-immobili-locati/