

Detrazioni edilizie eredi: come funziona il trasferimento anno per anno

SINTESI OPERATIVA

Gli incentivi fiscali maturati dal defunto passano ai successori. Ma solo a determinate condizioni. L'Agenzia delle Entrate chiarisce un punto fondamentale: la verifica va fatta ogni anno, non solo al momento dell'apertura della successione. Le detrazioni edilizie maturate dal defunto passano agli eredi solo se detengono materialmente e direttamente l'immobile interessato. La condizione di detenzione va verificata ogni anno: la disponibilità deve essere concreta per l'intero anno fiscale.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Gli incentivi fiscali maturati dal defunto passano ai successori. Ma solo a determinate condizioni. L'Agenzia delle Entrate chiarisce un punto fondamentale: la verifica va fatta ogni anno, non solo al momento dell'apertura della successione.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Le detrazioni edilizie maturate dal defunto passano agli eredi solo se **detengono materialmente e direttamente l'immobile** interessato.
- ◆ La condizione di detenzione **va verificata ogni anno**: la disponibilità deve essere concreta per l'intero anno fiscale.
- ◆ Se l'immobile è affittato o concesso in comodato, gli eredi perdono la quota dell'anno e non possono recuperarla successivamente.
- ◆ La detrazione spetta per intero solo a chi detiene effettivamente l'immobile; in caso di più eredi residenti, si suddivide proporzionalmente.
- ◆ La regola vale per tutti i principali bonus edilizi: recupero edilizio, Ecobonus, Superbonus, Bonus verde.

IL CHIARIMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

Con il principio di diritto numero 7, pubblicato il 2 ottobre 2025, l'Agenzia ha fatto ordine su una questione dibattuta. Quando qualcuno muore lasciando rate di detrazione ancora da sfruttare – si pensi al recupero edilizio, all'ecobonus o al superbonus – chi eredita può continuare a beneficiarne? La risposta non è così scontata.

Il documento interviene sull'interpretazione dell'articolo 16-bis, ottavo comma, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi. Ma anche sull'articolo 9 del decreto ministeriale 6 agosto 2020 n. 159844. Due norme che regolano il passaggio delle agevolazioni "edilizie" in caso di decesso del titolare originario.

DETENZIONE MATERIALE: IL REQUISITO CHE CAMBIA TUTTO

Qui sta il punto. L'erede deve avere la **detenzione materiale e diretta** dell'immobile oggetto degli interventi agevolati. Senza questo requisito, niente detrazione. Anche se formalmente risulta proprietario o comproprietario dell'unità abitativa.

Facciamo un esempio pratico. Il signor Rossi ha sostenuto spese per rifare il tetto nel 2023. Detrazione in dieci anni. Muore nel 2024 lasciando due figli eredi. L'appartamento però è affittato a terzi fino al 2026. Ebbene, per il 2024 e il 2025 nessuno dei due figli potrà portare in detrazione le rate residue. Perché manca la detenzione diretta.

Ma – e qui viene il chiarimento rilevante – se nel 2027 uno dei due figli decide di abitarci personalmente, ecco che da quell'anno potrà riprendere a fruire delle quote annuali ancora disponibili.

LA NOVITÀ: CONTROLLO ANNO PER ANNO DELLE CONDIZIONI

Nella prassi professionale si era creata incertezza. Alcuni ritenevano che la verifica andasse fatta solo al momento dell'apertura della successione. Altri sostenevano una lettura più dinamica. L'Agenzia opta decisamente per la seconda interpretazione.

Secondo quanto previsto dall'art. 16-bis del TUIR e dal decreto Requisiti, occorre verificare la sussistenza della detenzione **ogni singolo anno**. Non basta averla avuta in passato. Non serve averla "potenzialmente". Deve esserci concretamente, dal primo gennaio al trentuno dicembre.

Si consideri il caso di tre fratelli che ereditano la casa paterna. Nel primo anno uno solo ci abita: prende tutta la detrazione. Nel secondo anno l'immobile resta vuoto: nessuna detrazione. Nel terzo anno due fratelli ci vanno a vivere dividendosi gli spazi: dividono la detrazione a metà.

QUANDO LA QUOTA ANNUALE SI PERDE DEFINITIVAMENTE

L'amministrazione finanziaria lo dice chiaro (lo aveva già precisato nella risposta a interpello n. 594 del 22 dicembre 2022): la detenzione diretta va mantenuta **ininterrottamente per l'intero anno** e per **l'intero immobile**.

Anche una locazione parziale blocca tutto. Anche un comodato che riguarda solo una stanza. Anche se dura pochi mesi. La quota di quell'anno si perde. E non si recupera più.

Un aspetto spesso trascurato nella pratica applicativa riguarda proprio questa rigidità. Molti contribuenti scoprono troppo tardi di aver perso anni di detrazione per aver concesso in uso gratuito una porzione dell'abitazione.

L'APERTURA DELLA SUCCESSIONE NON È IL MOMENTO DECISIVO

Ed eccoci al cuore della novità interpretativa. Nella circolare n. 17 del 26 giugno 2023 (paragrafo 19) l'Agenzia aveva già accennato al tema. Ma il principio di diritto n. 7/2025 lo mette nero su bianco definitivamente.

Non serve che l'erede abbia la disponibilità dell'immobile esattamente nel momento in cui si apre la successione. Può acquisirla anche dopo. L'importante è che, nell'anno in cui vuole detrarre, soddisfi pienamente il requisito della detenzione materiale e diretta.

Immaginiamo che il de cuius muoia a marzo 2025 con l'appartamento dato in comodato fino a dicembre 2026. L'erede non potrà detrarre nulla né per il 2025 né per il 2026. Ma dal 2027 in poi, se ottiene la disponibilità effettiva, riprenderà a fruire delle rate residue.

RIPARTIZIONE TRA PIÙ EREDI: I CRITERI APPLICATIVI

Come spesso accade nelle successioni, gli eredi sono più d'uno. Qui la normativa prevede una soluzione piuttosto netta. La detrazione spetta **per intero** solo a chi detiene materialmente il bene.

Se nessuno lo detiene: niente detrazione per nessuno. Se uno solo lo detiene: prende tutto lui, anche se gli altri sono comproprietari al cinquanta per cento. Se più eredi lo detengono insieme (magari abitandoci in stanze diverse): si dividono la quota proporzionalmente.

Nella giurisprudenza amministrativa la posizione è ormai consolidata. La titolarità formale del diritto di proprietà non conta ai fini della detrazione. Conta solo la detenzione effettiva.

■ AMBITO DI APPLICAZIONE: QUALI BONUS RIENTRANO

Il principio si applica a diverse tipologie di agevolazioni. Il recupero edilizio ai sensi dell'art. 16-bis TUIR. L'ecobonus per la riqualificazione energetica (art. 9 DM Requisiti). Il superbonus previsto dall'art. 119 del decreto legge 34/2020. Pure il cosiddetto bonus verde disciplinato dalla legge 205/2017 (commi da 12 a 15).

Tutte queste misure seguono la stessa logica. Si trasmettono agli eredi, certo. Ma vincolate alla condizione essenziale della detenzione materiale e diretta verificata annualmente.

È opportuno notare come questa uniformità interpretativa semplifichi l'attività di controllo degli uffici. E riduca le contestazioni.

■ MONITORAGGIO E UNIFORMITÀ INTERPRETATIVA

L'obiettivo dichiarato del principio di diritto è garantire uniformità nell'applicazione della norma. Troppo spesso gli uffici territoriali avevano interpretazioni divergenti. Alcuni ammettevano detrazioni che altri negavano.

Questa situazione creava disparità di trattamento evidenti. Con l'atto di ieri – pubblicato per finalità di monitoraggio dell'attività degli uffici – si fissa un criterio univoco valido su tutto il territorio nazionale.

Nella prassi amministrativa questi principi di diritto hanno un peso notevole. Non sono vincolanti come le circolari, ma orientano fortemente l'attività di accertamento.

■ DECADENZA E PERDITA DEL BENEFICIO FISCALE

Resta fermo un punto. Ogni anno in cui manca la detenzione diretta, quella quota annuale non si può recuperare successivamente. Si perde in via definitiva.

Mettiamo che su dieci rate annuali, per tre anni manchi il requisito. Il contribuente potrà fruire solo di sette rate complessive, non di dieci. Le tre “saltate” non tornano indietro.

Questo aspetto merita attenzione particolare. Perché nella fase di pianificazione successoria bisogna valutare bene la destinazione dell'immobile. Altrimenti si rischia di vanificare benefici fiscali anche consistenti.



STUDIO PIZZANO **STUDIO SABATINO PIZZANO**
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (11/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO