

CHI COMPRA, CHI VENDE MA CHI DETRAE ?**GLI ESEMPI**

	Il caso	A chi spetta la detrazione	La condizione
1	“A” vende a “B”. “A” paga il condominio per l’intero prima della vendita	Detrazione tutta in capo a “B” anche se i lavori sono eseguiti successivamente a quando “A” non è più proprietario.	Se le parti non indicano nulla sul contratto di vendita, il diritto alla detrazione si trasferisce per intero in capo all’acquirente “B”.
2	“A” vende a “B”. “A” costituisce garanzia della responsabilità solidale verso il condominio. “A” paga il condominio seguendo il piano dei pagamenti stabilito e quindi successivamente alla vendita	Il venditore “A” non può detrarre perché al momento del pagamento non è più proprietario. Anche l’acquirente “B” non può detrarre perché il pagamento sia del proprietario al condominio che del condominio all’impresa non è ancora avvenuto.	L’acquirente “B”, in possesso dell’immobile al 31 dicembre, non può detrarre a meno che il venditore “A” non dichiari all’amministratore del condominio che effettua il pagamento per conto del venditore “A”.
3	“A” vende a “B”. “A” usufruisce, prima della vendita, di finanziamento al condominio con il quale viene pagato nell’anno di vendita l’intera fattura dei lavori	Il venditore “A” paga il condominio e conserva il diritto alla detrazione, solo se viene indicato in clausola contrattuale. Altrimenti detrae l’acquirente “B”.	Deve essere indicato nel contratto che la detrazione sarà fruita dal venditore “A”. L’avvenuta vendita va comunicata al finanziatore.

N.B.: Nel caso di decesso del venditore che abbia ritenuto a suo favore il diritto, gli eredi non potranno subentrare nella detrazione se non qualora – circolare n.7 /E 2018 -“ conservino la detenzione materiale e diretta dell’immobile. In sostanza, la detrazione compete a chi può disporre dell’immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale (Circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 1.1).”