

Acquisto prima casa: la detrazione degli interessi passivi se l'abitazione è occupata da un affittuario

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 2 Febbraio 2024

La procedura per recuperare un'abitazione da un conduttore inadempiente non ostacola la detrazione degli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto dell'immobile da parte del (nuovo) proprietario, ma occorre avviare determinate procedure. Vediamo quali nei dettagli.

La **procedura per liberare una casa**, attivata **nei confronti del conduttore che non ha adempiuto spontaneamente al rilascio dell'immobile** (articolo 30 della legge n. 392/1978), **non osta** di per sé **alla fruizione della detrazione degli interessi passivi sul mutuo ottenuto per l'acquisto dell'unità locata**, a patto che **entro tre mesi dall'acquisto venga esercitata la relativa azione giudiziale** (esperibile nelle forme dell'articolo 447-bis) e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale, oltre al rispetto di tutti i requisiti previsti dalla normativa. L'Agenzia delle entrate ha chiarito che per fruire dell'agevolazione concessa sul mutuo per l'acquisto della casa locata, da adibire ad abitazione principale, è **necessario notificare l'atto entro tre mesi dal rogito**.

Il caso in esame: acquisto di immobile concesso in locazione

L'istante, di seguito contribuente, fa presente che, con atto notarile stipulato in data 13 dicembre 2022, ha **acquistato un immobile a destinazione abitativa, concesso in locazione** in forza di contratto stipulato il 22 febbraio 2019 della **durata di quattro anni, rinnovabile tacitamente, salvo diniego di rinnovo del contratto** alla prima scadenza. Il contribuente precisa che, già in data 2 marzo 2022, i precedenti proprietari dell'immobile avevano comunicato al conduttore il **diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza**, ai sensi dell'articolo 3, della legge del 9 dicembre 1998, n. 431. Il contribuente precisa che la tipologia del contratto di locazione in esame (stipulato ai



Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento