

---

## Detrazione interessi passivi del mutuo prima casa per il contribuente trasferitosi all'estero

---

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 14 Maggio 2015

analisi di un particolare caso di detrazione IRPEF degli interessi passivi per il mutuo prima casa: gli interessi continuano ad essere detraibili anche se il contribuente trasferisce la propria residenza all'estero?

Alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 17/E del 24 aprile 2015 riguardano **i cittadini italiani che si sono trasferiti all'estero per ragioni di lavoro e che, in precedenza, hanno acquistato un immobile con un mutuo ipotecario.**

Il problema esaminato riguardava la possibilità di continuare a considerare in detrazione gli interessi passivi relativi al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione, pur trovandosi il contribuente nella concreta impossibilità di poter utilizzare l'immobile quale dimora abituale.

L'analisi del problema deve iniziare dall'art. 15, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 917/1986.

La disposizione citata prevede una detrazione dall'imposta lorda di un importo pari al 19 per cento degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati in dipendenza di mutui ipotecari su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso.

L'importo su cui calcolare la detrazione non può essere superiore a 4.000 euro.

Al fine di individuare la portata della disposizione è necessario individuare la nozione di abitazione principale. Ai sensi della citata lett. b) si deve fare riferimento a "quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente", quindi il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Pertanto, al fine di poter beneficiare della detrazione in rassegna il contribuente avrebbe dovuto trasferire entro un anno dell'acquisto, come in effetti è avvenuto, la dimora abituale presso il nuovo immobile oggetto di acquisto.

Il legislatore, però, ha previsto espressamente che il beneficio della detrazione si interrompe qualora lo stesso contribuente non utilizzi più l'immobile in questione quale abitazione principale. In particolare, la stessa lettera b) prevede che

*“La detrazione spetta, non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro”.*

In buona sostanza, qualora il mancato utilizzo dell'immobile quale dimora abituale non sia dipendente dalla volontà del contribuente, ma sia causato da ragioni di lavoro, è possibile continuare a considerare quale abitazione principale l'immobile in questione. In pratica pur non abitando l'immobile sarà ancora possibile considerare in detrazione gli interessi passivi sul mutuo ipotecario contratto.

A tal proposito è anche irrilevante la circostanza che il contribuente, avendo variato la propria dimora abituale, abbia concesso l'immobile in locazione a terzi. Il punto è stato affrontato espressamente dalla Circ. dell'Agenzia delle entrate n. 15/E del 2005 (punto 4.5) la quale ha precisato che

*“In caso di trasferimento per motivi di lavoro, la detrazione degli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale spetta anche se l'immobile viene concesso in locazione”.*

Nel caso di specie l'Agenzia delle entrate ha ritenuto ininfluyente che il contribuente abbia trasferito la propria dimora abituale all'estero per ragioni di lavoro. La disposizione richiamata non effettua alcuna distinzione sotto questo profilo tra i trasferimenti in Italia e i trasferimenti all'estero

E' rilevante esclusivamente che il soggetto interessato, iscritto all'AIRE, si sia trasferito per ragioni di lavoro e non ad altri fini. E' parimenti irrilevante, al fine di continuare a fruire della detrazione degli interessi passivi, che l'immobile detenuto in Italia sia stato concesso in locazione.



Tuttavia, con decorrenza dal periodo di imposta successivo a quello in cui sono venute meno le predette esigenze lavorative che hanno determinato il trasferimento all'estero, il contribuente perderà il diritto alla detrazione degli interessi. Ad esempio se nell'anno 2014 il contribuente dovesse iniziare a percepire il trattamento pensionistico e decidesse di prolungare il soggiorno all'estero (oramai definitivo), con decorrenza dal 2015 non potrà più considerare in detrazione gli interessi passivi relativi al mutuo ipotecario.

L'Agenzia delle entrate ha poi ricordato che non è sufficiente la permanenza delle esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della residenza all'estero, ma è necessario anche che il contribuente non abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale nello Stato estero di residenza. Pertanto la detrazione (degli interessi passivi) spetta a condizione che il contribuente abiti all'estero in un immobile condotto in locazione o comodato.

L'immobile ubicato in Italia sarà comunque soggetto sia ad IMU, ma anche a TASI in quanto l'esonero dal pagamento dell'imposta municipale unica spetta solo ai pensionati nei rispettivi Paesi di residenza. Inoltre l'immobile ubicato in Italia non deve essere concesso in locazione.

Non è neppure possibile, come precisato dall'Agenzia delle entrate, fruire della deduzione per l'abitazione principale prevista dall'art. 10, c. 3-bis, del TUIR. Ciò in quanto al fine di fruire della predetta deduzione il soggetto interessato deve effettivamente dimorare nell'immobile in questione non essendo stata prevista alcuna deroga neppure per ragioni di lavoro.

14 maggio 2015

Nicola Forte