

# **Il commercialista telematico**

## **ACQUISTO PRIMA CASA ALL'ASTA: AMMESSA DETRAZIONE INTERESSI PASSIVI PER IL MUTUO**

a cura di Federico Gavioli

E' ammessa la detrazione degli interessi passivi su un mutuo contratto per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale anche nel caso in cui l'acquisto sia stato effettuato all'asta e vi risieda un inquilino che la occupa illegittimamente; con la risoluzione n. 385/E del 14 ottobre scorso l'Agenzia delle Entrate ha fornito una ulteriore e più espansiva interpretazione delle disposizioni contenute nell'articolo 15, comma 1, lettera b) , del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R).

Il DPR 917/86 al citato articolo, nella versione vigente, prevede che è detraibile dall'imposta lorda IRPEF una percentuale pari al 19% dei costi sostenuti per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato, di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare, da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo.

Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di

[www.commercialistatelematico.com](http://www.commercialistatelematico.com)

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.  
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

# Il commercialista telematico

licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Si evidenzia che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Ai fini del concetto di dimora abituale:

- ❑ non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro;
- ❑ non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

## **Il caso analizzato**

La questione presa in considerazione dall'Agenzia delle Entrate nasce da una istanza di interpello di cui all'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212; l'istante ha fatto presente di essere proprietario dal 31 gennaio 2007 di un immobile, acquistato ad un'asta giudiziaria per adibirlo ad abitazione principale e che per detto acquisto, in data 24 gennaio 2007, ha dovuto contrarre un c.d. mutuo prima casa. In data 27 luglio 2007 è entrato in possesso dell'immobile, a seguito di procedimento esecutivo di rilascio dello stesso, esperito nei confronti dell'ex proprietario che si era rifiutato di rilasciarlo. L'istante ha fatto, inoltre, presente di aver trasferito la residenza, nell'immobile in questione, in data 12 febbraio 2008.

# Il commercialista telematico

Sulla base di ciò, l'istante ha chiesto di conoscere se, per poter usufruire della detrazione degli interessi passivi pagati in relazione al mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile in questione, sia possibile far riferimento, in via analogica, alla disposizione prevista per l'acquisto di immobili locati. Ad avviso dell'istante l'applicazione della disposizione prevista per l'acquisto degli immobili locati, gli consentirebbe di rispettare i termini e quindi di poter usufruire della detrazione di cui all'art. 15 del TUIR, considerato che l'unità immobiliare era occupata dall'ex proprietario, ed è pertanto dalla data del rilascio dell'immobile che gli è stato possibile adibire lo stesso ad abitazione principale.

## **L'orientamento dell'Agenzia delle Entrate**

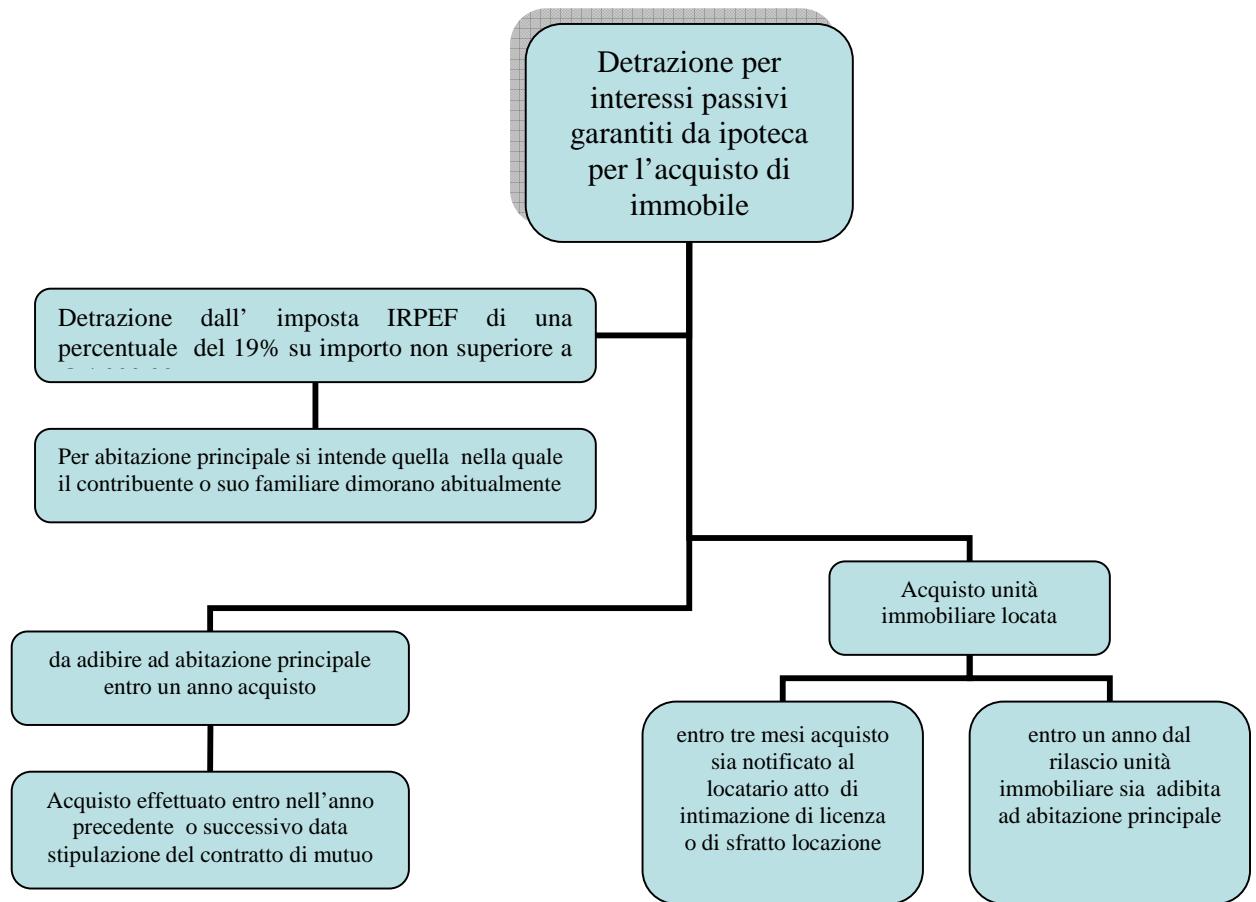
L'Agenzia delle Entrate si allinea alla soluzione prospettata dal proprietario e gli accorda l'agevolazione. Il caso dell'acquisto di un immobile all'asta occupato dall'ex proprietario è obiettivamente diverso da quello contemplato nella norma agevolativa, ma è comunque accomunato a esso dalla circostanza che l'acquirente deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile.

Anche nel caso in esame, pertanto, vale per analogia quanto disposto dalla previsione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b), del DPR 917/86, a condizione che:

- ⇒ l'azione esecutiva per il rilascio della casa sia stato attivato entro tre mesi dal decreto di trasferimento e ,
- ⇒ che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal suo rilascio.

Al ricorrere dunque di queste due condizioni, è possibile usufruire della detrazione anche per l'immobile acquistato all'asta.

# Il commercialista telematico



Federico Gavioli  
27 Ottobre 2008