

Normativa e prassi

Acquisto prima casa all'asta: ok alla detrazione degli interessi passivi

Per le agevolazioni sul mutuo, l'impropria occupazione è considerata una situazione analoga a quella di un immobile locato



Sui mutui prima casa agevolazioni a maglie larghe. Via libera alle detrazioni degli interessi pagati sul prestito per acquistare la prima casa, comprata all'asta e occupata illegittimamente dall'ex proprietario, anche se adibita ad abitazione principale oltre il termine di un anno dall'acquisto. Purché l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro il successivo anno. Si tratta, infatti, di una situazione analoga all'acquisto di un immobile locato.

Questo, in estrema sintesi, il parere fornito dall'agenzia delle Entrate con la [risoluzione n. 385/E](#) del 14 ottobre, in risposta a un interpello del proprietario di una casa che vuole sapere se può beneficiare della detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo contratto per l'acquisto, pur avendola adibita ad abitazione principale

oltre i termini dettati dalla norma.

Nel dettaglio, il proprietario della casa ritiene di poter usufruire dell'agevolazione perché la sua situazione ricalca per analogia le stesse circostanze in cui versa l'acquirente di un immobile locato. Al momento dell'acquisto all'asta giudiziaria, infatti, lo stabile era occupato dall'ex proprietario che si rifiutava di lasciarlo, per cui soltanto dalla data di rilascio dell'immobile l'istante ha potuto adibirlo ad abitazione principale. Con queste premesse, l'istante è del parere che per lui possano valere le stesse disposizioni che disciplinano l'ipotesi dell'acquisto di immobili locati. Per questi ultimi, infatti, il termine entro il quale il proprietario di un immobile deve adibirlo ad abitazione principale è spostato nel tempo. Il trasferimento di residenza deve avvenire entro un anno dal rilascio dell'unità immobiliare, non più dal momento dell'acquisto. Inoltre, la detrazione Irpef del 19% spetta soltanto se, entro tre mesi dall'acquisto, si notifica al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione.

L'Agenzia si allinea alla soluzione prospettata dal proprietario e gli accorda l'agevolazione. I tecnici delle Entrate, infatti, pur precisando che il caso in oggetto rappresenta una situazione diversa da quella di chi compra una casa affittata, chiariscono che può essere comunque a essa assimilata. La circostanza comune, che pesa e indirizza verso una soluzione favorevole al contribuente, è il fatto che egli deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile. Anche nel caso in esame, quindi, vale per analogia quanto disposto dal Tuir per l'acquisto di immobili locati, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio della casa sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal suo rilascio.

Giulia Marconi

pubblicato Mercoledì 15 Ottobre 2008
