

## RISOLUZIONE N. 385/E



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

**Roma, 14 ottobre 2008**

***OGGETTO: Istanza di interpello - ART.11, legge 27 luglio 2000, n. 212.  
IRPEF- detrazione interessi passivi- DPR 22 dicembre 1986 n. 917***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 15 comma 1, lett. b), del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R), è stato esposto il seguente.

### **QUESITO**

L'istante ha fatto presente di essere proprietario dal 31/01/2007 di un immobile sito in X di Porto, acquistato ad un'asta giudiziaria per adibirlo ad abitazione principale e che per detto acquisto, in data 24.01.07, ha dovuto contrarre un c.d. mutuo prima casa.

In data 27.07.07 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.

Ha fatto inoltre presente di aver trasferito la residenza dal Comune di Y al comune di X di Porto, nell'immobile in questione, in data 12.02.08.

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. Detta disposizione stabilisce

infatti che ai fini agevolativi è necessario che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino, anziché dal momento dell'acquisto, come previsto dalla regola generale per poter usufruire della detrazione in questione.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

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 l'immobile ad abitazione principale.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 15 del D.P.R.917/1986, comma 1, lett. b), prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19%, degli interessi passivi e relativi oneri accessori corrisposti in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca, 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.

La norma stabilisce inoltre che qualora l'acquisto riguardi una unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Nel caso prospettato dall'istante gli interessi passivi si riferiscono ad un mutuo per l'acquisto di un immobile all'asta giudiziaria che ha comportato l'instaurarsi di un procedimento esecutivo di rilascio nei confronti dell'ex proprietario, con susseguente

trasferimento della residenza oltre il termine di un anno dall'acquisto dell'abitazione.

Si tratta di una fattispecie diversa da quella prevista dall'art. 15 richiamato, ma ad essa accomunata dalla circostanza che l'acquirente deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile.

In considerazione della analogia con la fattispecie disciplinata dal legislatore, si esprime l'avviso che nel caso in esame sia applicabile la previsione di cui all'art. 15, comma 1, lettera b), quarto periodo, in forza della quale la detrazione degli interessi pagati in relazione all'acquisto del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile compete, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'abitazione sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno dal rilascio.

Pertanto, qualora ricorrano le condizioni sopra menzionate, l'istante potrà usufruire della detrazione di cui alla disposizione in questione.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.