

Risposta n. 6

OGGETTO: Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Articolo 15 TUIR

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante ha comprato, in data 10 agosto 2018, un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale dopo l'effettuazione di lavori di ristrutturazione edilizia e intende fruire della detrazione degli interessi passivi del mutuo ipotecario, ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera b), del TUIR.

L'istante fa presente che, in base alla citata disposizione, la detrazione in esame spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare sia adibita a dimora abituale e, comunque, entro il termine di due anni dall'acquisto (nel caso di specie, entro il 10 agosto 2020) e che, tuttavia, la stessa non ha potuto rispettare il predetto termine in quanto l'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha causato prima l'interruzione e poi il sensibile rallentamento dei lavori di ristrutturazione.

L'istante ritiene di poter fruire comunque della detrazione, atteso che il caso di specie integra una causa di forza maggiore, idonea ad impedire la decadenza dalla

facoltà di detrarre gli interessi passivi. Tuttavia, ravvisa condizioni di obiettiva incertezza in ordine al *quantum temporis* di sospensione del termine biennale di decadenza e chiede, quindi, come possa essere quantificata la durata degli effetti di tale causa di forza maggiore e di conoscere il periodo di tempo in cui il suddetto termine biennale possa ritenersi sospeso.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere dell'istante, riguardo al *quantum temporis* di sospensione del termine si può fare riferimento ad un caso simile e precisamente alla previsione di cui all'articolo 24 del decreto legge 23 del 2020, che ha sospeso dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020 i termini relativi alle agevolazioni prima casa. Pertanto, l'istante intende esercitare la facoltà di detrarre gli interessi passivi a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare sarà adibita a dimora abituale e, comunque, entro il 19 giugno 2021.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 15, comma 1, lettera b) del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), prevede la detrazione degli interessi passivi e relativi oneri accessori in dipendenza di mutui ipotecari *«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 annui.

La medesima norma stabilisce che *«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»*.

Ciò premesso, si evidenzia che, con riferimento all'acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione, la circolare 4 aprile 2017, n. 7/E (cfr. anche circolare n. 7/E del 26

gennaio 2001, paragrafo 2.9) ha chiarito che qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al Comune che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta.

Nel caso di specie, l'istante, avendo acquistato l'immobile da ristrutturare in data 10 agosto 2018, avrebbe dovuto adibirlo a dimora abituale entro il 10 agosto 2020. Tuttavia, ciò le è risultato impossibile, a causa della interruzione e poi dei rallentamenti ai lavori causati dall'emergenza epidemiologica di Covid-19.

Nella fattispecie in esame, dunque, non ricorre l'ipotesi di ritardo nel rilascio dell'abitazione amministrativa comunale considerata dalla richiamata circolare, ma si configura comunque una causa di forza maggiore rappresentata dall'emergenza epidemiologica che non esclude, in linea di principio, la spettanza della detrazione.

Ricorre, infatti, il caso della forza maggiore quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Tale causa di forza maggiore è idonea a impedire la decadenza dall'agevolazione se accaduta in pendenza del termine entro cui stabilire la dimora abituale nell'immobile (cfr. risoluzione 1° febbraio 2002, n. 35/E).

Più precisamente, tenuto conto che la destinazione dell'immobile a dimora abituale deve essere effettiva e richiede l'espletamento di attività (ad es. trasloco mobili, acquisto mobili, spostamento difficoltoso di persone) che per effetto dei divieti e dei blocchi negli spostamenti delle persone imposti dal 23 febbraio al 2 giugno 2020, in base ai d.P.C.M. del 23 febbraio e 9 marzo 2020 attuativi del decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6, nonché dal decreto legge 16 maggio 2020, n. 33, si ritiene che l'istante possa fruire della detrazione in esame, a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un tempo pari a due anni dal rogito, maggiorato del periodo sopra indicato.

In altri termini, tenuto conto che la causa di forza maggiore si è verificata in pendenza del termine entro cui stabilire la residenza nell'immobile, l'istante potrà fruire di una proroga del termine per un tempo corrispondente alla durata della causa di forza maggiore (dal 23 febbraio al 2 giugno 2020) che ha impedito o rallentato le attività propedeutiche alla destinazione dell'immobile a dimora abituale

La detrazione, ove ricorrano le condizioni temporali sopra evidenziate, potrà essere fruita solo dal momento in cui l'immobile è stato effettivamente adibito ad abitazione principale.

Per completezza, si fa presente che l'articolo 24 (rubricato «*termini agevolazioni prima casa*») del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (convertito in legge con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, legge 5 giugno 2020, n. 40, secondo cui «*I termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché il termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, sono sospesi nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020*») non può trovare applicazione al caso di specie in quanto la norma non include i termini di cui all'art 15 del TUIR bensì solo quelli previsti da altre disposizioni agevolative in materia di imposta di registro. Tale disposizione è una norma eccezionale e come tale di stretta interpretazione, non estensibile oltre i casi e i tempi in essa considerati.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)