

Risposta n. 8

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 fa presente che il 29 maggio 2019 ha acquistato un appartamento da adibire ad abitazione principale, stipulando contestualmente un mutuo per l'acquisto dello stesso.

L'istante precisa che, in base alla normativa vigente, per poter beneficiare della detrazione sugli interessi del mutuo avrebbe dovuto spostare la residenza nella nuova casa entro 12 mesi dall'acquisto, tuttavia, a causa della quarantena imposta dal covid-19 ha potuto spostare la residenza solo il 29/06/2020.

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 relativi al mutuo ipotecario.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Il contribuente ritiene che lo spostamento oltre i 12 mesi del cambio di residenza è dipeso da cause di forza maggiore e al fine di potere accedere alla detrazione in esame, chiede che sia applicata, in via analogica, la disposizione contenuta nell'articolo 24 del decreto legge n. 23 del 2020, che ha sospeso dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020 i termini relativi alle agevolazioni prima casa.

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'abitazione in data 29 maggio 2019, avrebbe dovuto adibirla a dimora abituale entro un anno dalla data di acquisto dell'immobile. Tuttavia, poiché ciò gli è risultato impossibile a causa della quarantena imposta dal Covid 19 e dalle interruzioni della operatività dei comuni determinata dall'emergenza epidemiologica di Covid-19, ha spostato la residenza solo il 29 giugno

2020, vale a dire con un mese di ritardo.

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

Nel caso di specie, avendo l'istante trasferito la residenza il 29 giugno 2020 (anziché entro il 29 maggio 2020), si ritiene che lo stesso possa accedere alla

detrazione in esame, a condizione che sussistano tutti gli altri presupposti previsti dalla norma e, in particolare, che l'acquisto dell'immobile sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del contratto di mutuo.

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)