

**Risposta n. 485**

**OGGETTO:** proroga termini del diritto alla detrazione degli interessi passivi su mutuo per acquisto immobile da accorpare all'abitazione principale- emergenza covid

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

**QUESITO**

La contribuente istante rappresenta di aver acquistato un'unità immobiliare adiacente alla propria abitazione principale da accorpare a quest'ultima e che nello stesso giorno ha stipulato un mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto di cui sopra.

E' a conoscenza del fatto che la detrazione degli interessi passivi del mutuo contratto spetti solo dopo che sia stato realizzato l'accorpamento risultante dalle variazioni catastali relative a entrambe le unità immobiliari che, una volta fuse, risultino un'unica abitazione considerata principale. Inoltre, è a conoscenza che detta detrazione è ammessa se immobile è adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

L'interpellante riferisce, però, che a causa dell'emergenza epidemiologica da covid-19 i lavori di accorpamento hanno subito dei ritardi tali da non poterlo rendere possibile entro il tempo previsto di un anno dall'acquisto dell'immobile da unire

all'abitazione principale.

Ritenendo di poter usufruire del diritto alla detrazione a seguito della proroga concessa in virtù del "Decreto liquidità", chiede alla scrivente di *"...indicare, nei tempi e modi rescritti, il proprio parere riguardo la soluzione interpretativa ritenuta corretta rispetto al caso concreto sopra prospettato"*.

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

L'interpellante *"...ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel seguente modo: la finalità dell'articolo 24 del DL 8 aprile 2020 (c.d. 'Decreto liquidità') (...) con il quale si dispone la sospensione, nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2020, dei termini per effettuare gli adempimenti previsti ai fini del mantenimento del beneficio 'prima casa' e ai fini del riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, è quella di dare 213 giorni di proroga in virtù delle difficoltà e timori di contagio..."*.

Ciò posto, l'istante ritiene che tale proroga sia estendibile al proprio caso particolare e, pertanto, *"...che il diritto alla detrazione degli interessi passivi su mutuo destinato all'acquisto dell'unità immobiliare da accorpare all'abitazione principale non venga perso a patto che l'accorpamento sia ultimato entro il 31/12/2020"*.

Premesso quanto sopra, *"...ritiene di dover adottare il seguente comportamento: a partire dalla data di ufficiale accorpamento delle due unità immobiliari, rispettando gli stessi termini previsti dalla sospensione come disposto nel paragrafo 8 della circolare 9/E 2020, (...) fruirà della detrazione degli interessi passivi su mutuo pagati"*.

### **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, inoltre 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"*.

Nel caso di specie, l'istante, avendo acquistato l'immobile in data xx luglio 2019, avrebbe dovuto adibirlo a dimora abituale entro il xx luglio 2020 oppure entro due anni dalla data di acquisto, qualora lo stesso sia oggetto di lavori di ristrutturazione che, tuttavia, non sembrano in essere in quanto l'interpellante non fa riferimento a lavori di ristrutturazione ma solo di accorpamento dell'immobile acquistato con l'immobile già posseduto.

L'istante riferisce che tale accorpamento è risultato impossibile, a causa dei ritardi dei lavori causati dall'emergenza epidemiologica di Covid-19.

Nella fattispecie in esame, dunque, si configura 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 un anno 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, si ritiene l'interpellante 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, all'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)**