

Normativa e prassi

Interessi passivi mutuo detraibili: il Covid è causa di forza maggiore

5 Gennaio 2021

L'emergenza sanitaria può ben essere un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ostacola l'adempimento degli obblighi previsti

mascherine chirurgiche

La quarantena imposta dal Covid e le conseguenti interruzioni dei lavori di ristrutturazione, o dell'operatività dei comuni sono idonee a impedire la decadenza dall'agevolazione consistente nella detrazione degli interessi passivi del mutuo acceso per l'acquisto della casa, per un importo non superiore a 4mila euro. Beneficio concesso a condizione che questa sia adibita a dimora abituale entro un anno dall'acquisto oppure, in caso di ristrutturazione, nel termine di due anni dallo stesso evento (**articolo 15**, comma 1, lettera b), del Tuir). È l'identica conclusione raggiunta dall'Agenzia nelle risposte nn. **6** e **8**, del 5 gennaio 2021, fornite a due distinte ma simili istanze di interpello.

Nel primo caso, la contribuente ha comprato, il 10 agosto 2018, un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale dopo l'effettuazione di lavori di ristrutturazione edilizia, ma non ha potuto rispettare il previsto termine di due anni dall'acquisto per effettuare l'adempimento: l'emergenza epidemiologica ha causato prima l'interruzione e poi il sensibile rallentamento dei lavori.

Nel secondo, l'istante ha acquistato, il 29 maggio 2019, un appartamento (anche questo da adibire ad abitazione principale), nel quale non è riuscito a spostare la residenza entro gli stabiliti 12 mesi dall'acquisto: la quarantena imposta dal Covid-19 ha determinato l'interruzione dell'operatività del Comune sul cui territorio è ubicato l'immobile.

Entrambi hanno acceso un mutuo per l'acquisto, entrambi chiedono di poter fruire della detrazione degli interessi passivi del mutuo ipotecario.

Per l'Agenzia, come detto, in tutte e due le ipotesi ricorre il caso della forza maggiore, che si

verifica quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato (come la pandemia), vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Tenuto conto, poi, che la destinazione dell'immobile a dimora abituale deve essere effettiva e richiede l'espletamento di attività come trasloco o acquisto mobili e spostamento di persone, attività limitate dai blocchi imposti dal 23 febbraio al 2 giugno 2020 dai Dpcm del 23 febbraio e del 9 marzo 2020, attuativi dei DI nn. 6 e 33 dello stesso anno, l'amministrazione ritiene che:

- nel primo caso, l'istante può fruire della detrazione in argomento, a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un tempo pari a due anni dal rogito, maggiorato del periodo di sospensione appena indicato
- nel secondo, il contribuente, che ha trasferito la residenza il 29 giugno 2020 (anziché entro il 29 maggio 2020), può accedere all'agevolazione, se sussistono tutti gli altri presupposti previsti dalla norma e, in particolare, quello secondo cui l'acquisto dell'immobile deve essere avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del contratto di mutuo.

Infine, per completezza, l'Agenzia ricorda che l'articolo 24 del decreto "Liquidità" (DI n. 23/2020), 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 è applicabile alle ipotesi in questione, in quanto la norma non include i termini di cui all'articolo 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.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/interessi-passivi-mutuo-detraibili-covid-e-causa-forza-maggiore>