

Imposte 05 Gennaio 2021

Mutuo prima casa, il lockdown fa slittare il termine per la residenza e per detrarre gli interessi

di Angelo Busani

I periodi nei quali, a causa dell'epidemia da Covid-19, si sono verificati «blocchi negli spostamenti delle persone», sono da intendersi come fattispecie di «forza maggiore»: con la conseguenza, ad esempio, che il termine di un anno dall'acquisto (o di due anni, se ci sono lavori di ristrutturazione da svolgere) entro il quale una casa deve essere adibita a dimora del contribuente, al fine di rendere detraibili gli interessi del mutuo stipulato per finanziare la compravendita, si deve intendere prolungato di un numero di giorni pari alla durata del lockdown.

L'agenzia delle Entrate ha dato questo responso nelle risposte a interpello [6](#) e [8](#) del 5 gennaio 2021, rivolte da contribuenti che, a causa dell'epidemia, non sono riusciti a traslocare o a terminare i lavori di ristrutturazione.

La norma da fronteggiare era quella di cui all'[articolo 15, lettera b\), del Dpr 917/1986](#), la quale consente la detrazione degli interessi passivi (per un importo non superiore a 4 mila euro annui) in dipendenza del mutuo ipotecario stipulato «per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso». Tale termine di un anno slitta in avanti (ma non oltre «due anni dall'acquisto») nel caso in cui la casa oggetto di acquisto finanziato con il mutuo sia oggetto di lavori di ristrutturazione, comprovati da un idoneo titolo edilizio, caso nel quale la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui (terminata la ristrutturazione) l'unità immobiliare viene adibita a dimora abituale del contribuente.

È dunque successo che l'epidemia ha alterato il crono-programma (di trasloco o di ristrutturazione) ipotizzato prima che la malattia dilagasse. Ma si tratta di un evidente caso di forza maggiore, che l'Agenzia riconosce atto a spostare in avanti il termine entro il quale il contribuente deve tenere un prescritto comportamento, in quanto ha le caratteristiche di un evento:
● sopravvenuto (e cioè non già in atto nel momento in cui il termine ha iniziato a decorrere, perché, se fosse in atto, bisognerebbe considerarlo);

- oggettivo (e cioè non imputabile al singolo contribuente ma valevole per chiunque si trovi in una situazione identica);
- non prevedibile e inevitabile (poiché se fosse stato prevedibile o evitabile, il contribuente ne avrebbe dovuto tener conto).

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati