

**Roma, 03 marzo 2008**

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

---

***OGGETTO: Mutuo ipotecario per la costruzione dell'abitazione principale – Data inizio lavori - Art. 15, comma 1-ter, del TUIR Interpello 954-761/2007-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.***

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 15 del DPR n. 917 del 1986 , è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Sig. ALFA fa presente che in data 14/10/2004 sono iniziati i lavori su un'area edificabile in base al permesso di costruire del 22/09/2004 richiesto dal padre del contribuente istante, pieno proprietario della quota di 2/3 dell'area suddetta e nudo proprietario della restante parte (1/3), spettando l'usufrutto uxorio alla nonna del Sig.

ALFA.

Con atto di donazione, stipulato l'8/11/2005, il padre ha donato al contribuente istante i diritti di piena e nuda proprietà dell'immobile costituito da casa di abitazione unifamiliare allo stato grezzo con area scoperta pertinenziale per un valore pari a

88.000,00 euro.

In data 10/01/2006 l'istante ha stipulato un contratto di mutuo, per un importo di 60.000,00 euro, per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale e delle relative pertinenze.

In data 23/01/2006 è stata trasferita la titolarità della DIA all'interpellante per il completamento dei lavori e, in data 18/05/2006, detti lavori sono stati ultimati.

Il 3/11/2006, in seguito al decesso della nonna usufruttuaria, il Sig. ALFA è divenuto pieno proprietario dell'intero immobile.

Dopo aver ottenuto il certificato di agibilità dell'unità immobiliare in questione, l'istante ha provveduto a trasferirvi la propria residenza in data 13/11/2006.

Tutto ciò premesso, l'istante chiede di sapere se possa fruire, ai sensi dell'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, della detrazione degli interessi passivi pagati in dipendenza del mutuo contratto per il completamento dei lavori dell'immobile adibito ad abitazione principale.

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

L'istante ritiene di poter fruire della detrazione degli interessi passivi pagati in dipendenza del mutuo in questione in sede di compilazione del modello UNICO Persone fisiche 2008, avendo già presentato il modello 730/2007 senza tener conto della detrazione in argomento.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, riconosce, ai fini IRPEF, la detrazione dall'imposta lorda di un importo pari al 19% dell'ammontare complessivo, non superiore a 2.582,28 euro, degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad

abitazione principale.

Le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione suddetta sono stabilite dal decreto 30/07/1999, n. 311.

In particolare, l'art. 1, comma 2, del decreto sopra richiamato, stabilisce che la detrazione compete limitatamente agli interessi passivi e relativi oneri accessori riferibili all'importo del mutuo effettivamente destinato alla costruzione dell'immobile.

Il comma 3 della medesima disposizione subordina la detrazione degli interessi passivi relativi al mutuo ipotecario alle seguenti condizioni:

- 1) i lavori di costruzione devono aver inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire;
- 2) l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori.

La rilevanza delle condizioni suddette viene ribadita dall'art. 2 del decreto n. 311 del 1999 sopra richiamato, il quale, dopo aver stabilito, al comma 2, la decadenza del diritto alla detrazione qualora l'immobile non venga adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione, prevede, al successivo comma 3, che la *"detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo; la detrazione non spetta, altresì, se i detti lavori non sono ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia per la costruzione dell'immobile o in quello successivamente prorogato"*.

La richiamata disciplina, recata dal decreto n. 311 del 1999, deve intendersi in parte modificata per effetto dell'art. 44, comma 4-ter, del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, che ha stabilito, tramite una modifica dell'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, che *"la detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto*

*possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione".*

Ciò premesso, al fine di determinare se al contribuente istante compete la detrazione di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, è necessario verificare se nella fattispecie in esame ricorrano le condizioni sopra richiamate.

Secondo quanto rappresentato dal contribuente istante, dopo aver ricevuto in donazione un fabbricato non ancora ultimato, il contribuente medesimo ha stipulato, in data 10/01/2006, un contratto di mutuo al fine di ottenere un finanziamento per il completamento della costruzione.

La prosecuzione dei lavori è avvenuta sulla base della DIA richiesta, in precedenza, dal donante.

Premesso che la DIA ottenuta dal donante non risulta tra i documenti dalla documentazione allegata all'istanza, risulta, peraltro, dalla medesima documentazione che la titolarità della stessa è stata trasferita in capo al contribuente istante in data 23/01/2006.

In particolare, con la voltura è stata trasferita al contribuente istante la titolarità della DIA originaria avente ad oggetto i lavori di completamento della costruzione e recante come termine ultimo per la conclusione dei lavori (scadenza) l'11/10/2008.

In seguito al trasferimento del menzionato provvedimento amministrativo, l'istante ha dato inizio ai lavori di completamento dell'immobile, terminati in data 18/05/2006, provvedendo a trasferirvi la propria residenza il 13/11/2006.

Per quanto riguarda la condizione temporale di cui al punto 1), la scrivente ha precisato, con la risoluzione 5 novembre 2007, n. 310, che la certezza della data di inizio dei lavori è fondamentale per poter verificare il rispetto del termine previsto tra la data di inizio dei lavori e la stipula del contratto di mutuo di cui all'art. 1, comma 3, del decreto n. 311 del 1999.

Ad avviso della scrivente, considerato che, nel caso in esame, la data di inizio dei

lavori di completamento del fabbricato può farsi ragionevolmente coincidere con quella di voltura della DIA in capo al contribuente istante, intervenuta il 23/01/2006, la condizione temporale suddetta può ritenersi soddisfatta in quanto i lavori di completamento risultano iniziati entro i sei mesi successivi al contratto di mutuo ipotecario, stipulato il 10/01/2006, come prescritto dalla norma nella formulazione all'epoca vigente.

Si osserva, inoltre, che i lavori di costruzione sono stati ultimati il 18/05/2006, entro il termine di validità stabilito dal provvedimento amministrativo (11/10/2008), senza incorrere, quindi, nell'ipotesi di decadenza prevista dall'art. 2, comma 3, del decreto n. 311 del 1999.

Posto che risulta rispettata anche la condizione di cui al punto 2), in quanto il contribuente ha provveduto a trasferire la propria residenza presso l'immobile il 13/11/2006, quindi entro il termine di sei mesi dall'ultimazione dei lavori, la scrivente ritiene che l'istante possa fruire della detrazione degli interessi passivi pagati in dipendenza del mutuo stipulato per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir.

Si fa presente che, per poter detrarre gli interessi passivi relativi al periodo d'imposta 2006, per il quale è stata già presentata la dichiarazione dei redditi (Mod. 730/2007), il contribuente può presentare una dichiarazione integrativa utilizzando il Mod. UNICO 2007 entro il termine previsto per la presentazione del Mod. UNICO 2008.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata dalla Direzione regionale ....., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.