

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Detrazione interessi passivi: sei mesi per adibire l'immobile ad abitazione principale***

di Lucia Recchioni

*Special Event*

**TUTTOCASISTICHE COMPILAZIONE DICHIARAZIONE  
REDDITI PERSONE FISICHE**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >

Ai sensi dell'[articolo 15, comma 1 ter, Tuir](#), è riconosciuta una **detrazione Irpef pari al 19%** dell'ammontare complessivo **non superiore a 2.582,28 euro** degli **interessi passivi** e relativi **oneri accessori** pagati in dipendenza di **mutui contratti, a partire dal 1° gennaio 1998 e garantiti da ipoteca**, per la **costruzione e la ristrutturazione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**.

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**. Per poter beneficiare della detrazione è quindi necessario, lo si ribadisce, che il **contratto di mutuo sia stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità a titolo di proprietà o altro diritto reale**.

Per "**abitazione principale**" si intende quella nella quale **il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente**: dunque, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo) la **detrazione** può ritenersi spettante.

L'immobile **deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione/ristrutturazione**.

Si ricorda, infine, che la detrazione spetta **limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente contratto** per la **costruzione/ristrutturazione** dell'immobile: **non sono dunque detraibili** gli interessi sulla parte di **mutuo eccedente le spese effettivamente sostenute e documentate**.

Nell'ambito della fattispecie in esame assume rilievo l'**ordinanza** della **Corte di Cassazione n. 16984**, depositata ieri, **16 giugno**.

Il caso riguarda un contribuente raggiunto da una **cartella esattoriale** emessa a seguito di **controllo formale** per l'anno d'imposta 2007, avendo l'Agenzia delle entrate **disconosciuto la detraibilità**, tra l'altro, degli **interessi passivi su un mutuo fondiario** contratto per la **ristrutturazione dell'abitazione principale**.

Il contribuente, vittorioso in primo grado, risultava però soccombente a seguito di pronuncia della CTR, la quale aveva riconosciuto la **non detraibilità degli interessi** in considerazione della circostanza che l'immobile oggetto di ristrutturazione **non costituiva l'abitazione principale del contribuente né della madre**, la quale aveva iniziato a risiedere nell'immobile solo l'anno successivo.

Evidenziava il contribuente che **i lavori di ristrutturazione erano iniziati nel mese di marzo 2005** e che il **contratto di mutuo era stato stipulato nel mese di settembre 2005**, entro il termine dei **sei mesi successivi**. Entro l'ulteriore termine di **sei mesi dalla conclusione dei lavori**, inoltre, **l'unità abitativa era stata adibita ad abitazione principale** della madre del contribuente.

Veniva infatti prodotta documentazione dalla quale risultava che la madre risiedeva nell'immobile dal 15 maggio 2008, ovvero **entro i sei mesi dal termine dei lavori**, avvenuto nel dicembre 2007, come indicato nel certificato di agibilità.

La CTT, pertanto, **non ha considerato che**, ai sensi degli [articoli 10, comma 3 bis](#), e [15, comma 1 ter, Tuir](#) (nonché dell'[articolo 2, comma 2, D.M. 30.07.1999](#)) **il diritto alla detrazione degli interessi "è condizionato alla destinazione dell'immobile, per il quale è stato contratto il mutuo, ad abitazione principale del proprietario, ovvero del titolare di altro diritto reale, o di un suo familiare, entro sei mesi dalla data di conclusione dei lavori"**.

Il ricorso proposto dal contribuente è stato pertanto **accolto**.