

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione per interessi passivi per mutui ipotecari non spetta se l'immobile è situato all'estero

di **Stefano Rossetti**

Master di specializzazione

Diritto Tributario Base

Scopri di più

Ai sensi dell'[articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir](#), dall'Irpef lorda è possibile detrarre un importo pari al **19 %** degli **interessi passivi** (e relativi oneri accessori), nonché delle **quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione**, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato (o di uno Stato membro della Comunità europea), ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di **mutui garantiti da ipoteca su immobili 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**. L'acquisto della unità immobiliare deve essere **effettuato nell'anno precedente o successivo alla data di stipula del contratto di mutuo**. Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente (o i suoi familiari) **dimorano abitualmente**.

Con specifico riguardo alla possibilità di detrarre **gli interessi passivi derivanti da mutui ipotecari stipulati per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale situata all'estero**, si osserva che, per i contribuenti fiscalmente residenti in Italia, **l'abitazione principale si configura**, di regola, in relazione ad **immobili situati in Italia**, di conseguenza la detrazione di cui all'[articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir](#), **non spetta se il mutuo è contratto per l'acquisto di una unità immobiliare situata in un Paese estero** ([risposta ad interpello n. 524/2019](#)).

Le conclusioni a cui è giunta l'Amministrazione finanziaria discendono dalla nozione di **abitazione principale** che, ai sensi dell'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#), è definita come *“quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”*.

In merito alla **definizione normativa** sopra citata, l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di chiarire che:

- il **diritto di beneficiare della detrazione permane** anche:
 - **nel caso di successiva variazione della residenza del contribuente in un altro immobile;**
 - **quando l'immobile acquistato viene destinato a dimora abituale di un proprio familiare;**
- se il contribuente contrae un mutuo per l'acquisto di un immobile adibito a propria abitazione principale e anche un mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione di un familiare, la detrazione deve essere **riferita solamente agli interessi pagati in corrispondenza dell'immobile adibito a propria abitazione** ([circolare n. 50/E/2002](#));
- nel caso di **separazione legale**, rientra tra i familiari anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della **sentenza di divorzio** (circolare n. 5/E/2001), dopo la quale, considerato che l'ex coniuge non può più essere considerato un familiare, il beneficio **spetta solo se nell'immobile**, gravato da mutuo, **risiedano familiari diversi dall'ex coniuge quali**, ad esempio, **i figli** (circolare n. 7/E/2001).

Quindi nel caso di contribuente residente in Italia, stante la definizione fornita dall'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#), **l'immobile che rappresenta l'abitazione principale non può che essere ubicato nel territorio italiano.**

Inoltre, ad avviso dell'Amministrazione finanziaria ([risposta ad interpello n. 524/2019](#)):

- il medesimo principio si applica anche ai **soggetti fiscalmente non residenti in Italia**, per i quali l'imposta è determinata secondo le disposizioni recate [dall'articolo 24, comma 3, Tuir](#), che annovera, tra le detrazioni che possono essere scomputate dall'imposta lorda dovuta dagli stessi, anche quella indicata al citato [articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir](#);
- la detrazione in commento rileva anche ai fini della determinazione dell'imposta dovuta dai cd. **"non residenti Schumacker"**. Si tratta, in particolare, dei soggetti che:
 - sono **fiscalmente residenti in uno Stato** che assicuri un adeguato scambio di informazioni;
 - hanno prodotto nel territorio dello Stato italiano un reddito **pari almeno al 75 % del reddito dallo stesso complessivamente prodotto**;
 - **non godono di agevolazioni fiscali** analoghe nello Stato di residenza.

Nei confronti di tali soggetti, infatti, il successivo comma 3-bis, del citato [articolo 24 Tuir](#) (introdotto dall'[articolo 7, comma 1, L. 161/2014](#)) stabilisce che l'imposta dovuta in Italia è determinata sulla base delle disposizioni contenute negli articoli da [1 a 23 Tuir](#) e, dunque, con **le stesse regole e alle medesime condizioni previste per i contribuenti fiscalmente residenti in Italia**. Dal descritto quadro normativo emerge, dunque, che ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia, ivi compresi i c.d. "non residenti Schumacker", la detrazione degli interessi passivi - derivanti dal mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale - spetta, ai sensi dell'[articolo 15, comma 1, lettera b\) Tuir](#), **alle medesime condizioni previste per i contribuenti fiscalmente residenti in Italia**, in virtù della identica modalità di determinazione



dell'imposta sul reddito.

Quanto sopra visto trova riscontro anche nelle **istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione dei redditi**. In particolare, nella guida alla compilazione per le persone fisiche non residenti, viene specificato che, danno diritto ad una detrazione sulle imposte da pagare gli interessi pagati su alcuni mutui e prestiti, tra cui anche quelli per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, ***“con riferimento ad immobili situati in Italia”***.