

Acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione: ecco come detrarre gli interessi

Data Articolo: 14 Maggio 2013

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Il contribuente che ha acquistato un **immobile oggetto di ristrutturazione edilizia** può beneficiare della **detrazione per gli interessi** relativi all'acquisto dell'unità immobiliare purché venga adibita ad abitazione principale entro due anni dalla data di acquisto. La detrazione, comunque, spetta a decorrere dalla data in cui l'immobile è stato adibito ad abitazione principale. Cosa succede se il contribuente non ha potuto fissare la dimora abituale nell'unità immobiliare ristrutturata? E se il contribuente acquista l'immobile allo stato grezzo? E se il contribuente apre una DIA?

Innanzitutto, giova ricordare che il requisito dei due anni, sopra riportato, è soddisfatto se risulta:

- dai registri anagrafici;
- dall'autocertificazione resa dal contribuente interessato alla detrazione.

In particolare, **se il contribuente**, entro i due anni fissati dalla norma per fruire dell'agevolazione in esame, **non ha potuto fissare la dimora abituale nell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione** perché il Comune non ha provveduto per tempo a rilasciare le necessarie autorizzazioni amministrative, quindi per cause imputabili all'ente municipale, il contribuente potrà ugualmente beneficiare della detrazione per interessi pagati in relazione all'acquisto dell'abitazione principale.

L'art. 15, comma 1 del D.P.R. n. 917/86, in merito, stabilisce che per poter fruire della detrazione in esame, è necessario che l'immobile, prima dell'effetto dei lavori di ristrutturazione, sia comunque idoneo a essere adibito ad abitazione principale del contribuente. Al contrario, infatti, **se l'immobile viene acquistato dal contribuente allo stato grezzo**, il contribuente non potrà beneficiare della detrazione per gli interessi pagati in relazione all'acquisto dell'abitazione principale, bensì potrà beneficiare della detrazione relativa agli interessi corrisposti in relazione ai mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale.

Analogamente a quanto sopra previsto in relazione all'agevolazione in esame, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 39 del 2010, ha precisato che è possibile beneficiare della detrazione d'imposta nel caso in cui il contribuente, dopo aver stipulato un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, "*prima della variazione di residenza, apre una DIA comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente*". Anche per questo caso, ribadisce l'Amministrazione finanziaria, "*Conformemente a quanto precisato con circolare 20 aprile 2005, n. 15 (punto 4.3), si deve ritenere che anche nel caso in esame sarà possibile beneficiare della detrazione d'imposta a partire dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale e sempre a condizione che l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro due anni dall'acquisto*".

Un caso particolare in relazione a immobili oggetto di ristrutturazione, infine, è quello affrontato dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 117 del 2009. Era stato chiesto all'Amministrazione finanziaria se si potesse usufruire della detrazione degli interessi per l'acquisto dell'abitazione principale nel **caso di acquisto di tre unità immobiliari**, rispettivamente due abitazioni e un garage, di cui soltanto una delle due unità immobiliari adibita immediatamente ad abitazione principale e l'altra oggetto di ristrutturazione. L'Agenzia ha precisato che il contribuente potrà, in un primo momento, beneficiare della detrazione degli interessi

imputabili alla sola quota di mutuo destinata all'acquisto dell'unità immobiliare immediatamente abitabile e del garage; potrà anche beneficiare della detrazione degli interessi riferiti all'unità in ristrutturazione "solo dopo che sarà realizzato l'accorpamento, risultante anche dalle conseguenti variazioni catastali, di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale". L'Agenzia, a tal fine, precisa che "tale parte possa essere individuata in una percentuale del prezzo di acquisto indicato in atto, pari alla proporzione tra le rendite catastali delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato".

Massimo D'Amico - Centro Studi CGN