



Roma, 05 NOVEMBRE 2007

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza di interpello - Mutuo ipotecario per la costruzione dell'abitazione principale. Art. 15, comma 1-ter, del Tuir.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 15, comma 1-ter, del Tuir è stato esposto il seguente

QUESITO

In data 28 giugno 2005, l'istante ha acquistato un immobile allo stato grezzo da adibire ad abitazione principale e, contestualmente all'acquisto, ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario per la costruzione dell'abitazione principale.

Nei sei mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo ipotecario, l'istante ha iniziato i lavori di completamento dell'immobile da adibire ad abitazione principale senza comunicare, però, al Comune la data di inizio lavori.

L'istante non ha richiesto, infatti, un nuovo permesso di costruire al Comune, ma ha proseguito i lavori di finitura dell'immobile acquistato allo stato grezzo utilizzando la concessione edilizia che era stata rilasciata all'impresa costruttrice in data 30 ottobre 2004.

Atteso quanto sopra, l'istante chiede di sapere se, al fine di poter fruire della detrazione d'imposta per gli interessi passivi sul mutuo ipotecario, prevista

dall'art. 15, comma 1-ter, del Tuir possa considerare il 30 settembre 2005, data di emissione delle prime fatture di spesa a lui intestate, come data di inizio lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter fruire della detrazione d'imposta di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, pur non avendo comunicato al Comune di essere subentrato nella realizzazione dei lavori di completamento dell'immobile acquistato.

L'istante è, infatti, dell'avviso di poter dimostrare, attraverso la data delle prime fatture di spesa a lui intestate, di aver soddisfatto il requisito temporale richiesto dall'art. 1, comma 3, del Decreto 30 luglio 1999, n. 311, che riconosce la detrazione d'imposta per gli interessi passivi su mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'art. 15, comma 1-ter, del Tuir è riconosciuta una detrazione d'imposta, ai fini dell'Irpef, del diciannove per cento dell'ammontare complessivo, non superiore comunque a 2.582,28 euro, degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati in dipendenza di mutui ipotecari per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione sopra citata sono regolate dal decreto 30 luglio 1999, n. 311, che all'art. 1, comma 3, stabilisce che *“la detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione abbiano 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 e che*

quest'ultima sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori”.

Tale condizione viene ribadita all'art. 2, comma 3, del medesimo decreto il quale prevede 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”* e *“se i detti lavori non sono ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia per la costruzione dell'immobile o in quello successivamente prorogato”.*

In merito ai lavori di costruzione dell'abitazione principale, la scrivente ha chiarito, tra l'altro, con la recente risoluzione 9 gennaio 2007, n. 1, richiamata anche dall'istante, che, fermo restando il rispetto delle altre condizioni, è possibile fruire della detrazione d'imposta di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, anche nell'ipotesi in cui i lavori riguardino un immobile allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato.

La fattispecie in esame riguarda, per l'appunto, l'ultimazione della costruzione di un immobile acquistato allo stato grezzo, i cui lavori di completamento sono stati effettuati dall'istante a partire dal 30 settembre 2005, e quindi entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di mutuo, avvenuta in data 28 giugno 2005, senza però che sia stata presentata al Comune alcuna richiesta per la voltura del permesso di costruire concesso all'impresa cedente nell'ottobre del 2004.

Risultando, infatti, ancora valida la concessione edilizia rilasciata all'impresa costruttrice, l'istante ha dato inizio ai lavori di completamento dell'immobile senza darne comunicazione al Comune.

In proposito, si fa presente che la certezza della data di inizio lavori è fondamentale per poter verificare il rispetto della condizione temporale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto 30 luglio 1999, n. 311, che riconosce la detrazione d'imposta per gli interessi passivi solo a condizione che i lavori di costruzione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo.

Nel caso in esame, la scrivente ritiene che, non essendo possibile verificare se sia stato soddisfatto o meno il requisito temporale sopra citato, l'istante non possa essere ammesso a fruire della detrazione dall'imposta di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir.

Nel fornire tale parere, si fa presente, tra l'altro che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto n. 311 del 1999, tra gli adempimenti richiesti per poter fruire della detrazione d'imposta in discorso, è previsto espressamente che il contribuente conservi ed esibisca o trasmetta anche in copia le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia.

Nella fattispecie in esame, non essendo stata presentata alcuna richiesta per la voltura, l'abilitazione amministrativa risulta essere intestata ancora alla impresa costruttrice che ha ceduto l'immobile.

Per completezza, si precisa, infine, che, diversamente da quanto ritenuto dall'istante, al fine di poter fruire della detrazione d'imposta di cui all'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, non può assumere rilevanza la data delle fatture comprovanti le spese sostenute per la costruzione dell'immobile, atteso che l'emissione delle stesse potrebbe essere successiva all'effettiva data di inizio dei lavori.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.P.R. n. 633 del 1972, infatti, le prestazioni di servizi si considerano effettuate non al momento in cui sono rese, ma all'atto del pagamento del corrispettivo.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Entrate, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.