

D. La ristrutturazione edilizia è una precisa categoria di opere identificata dall'articolo 31, comma 1, lettera d) della legge 457/78. L'agevolazione è esclusa nel caso in cui l'immobile acquistato sia soggetto a opere differenti?

R. Per quanto concerne l'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, per individuare la categoria di opere che permette la detrazione per interessi dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto, è necessario far riferimento all'articolo 31, comma 1, lettera d), della legge n. 457 del 1978.

L'agevolazione sarà pertanto esclusa nel caso in cui l'immobile sia soggetto a opere differenti da quelle individuate dalla citata norma.

Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al Comune che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta.

Ciò in quanto, per ragioni di coerenza logica, si ritiene estensibile il principio contenuto nel decreto ministeriale n. 331 del 1999, concernente le diverse ipotesi di mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale.

È opportuno precisare, infine, che la fattispecie prevista dall'articolo 13-bis, comma 1, lettera b), riguarda i mutui contratti per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad abitazione principale, mentre il comma 1-ter dello stesso articolo prevede una detrazione d'imposta a fronte di interessi passivi pagati in dipendenza di mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Pertanto, ricorrendo l'ipotesi di mutuo per l'acquisto dell'immobile, ancorché oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, le condizioni e le modalità per poter beneficiare della detrazione sono indicate nella lettera b) del comma 1 del citato articolo 13-bis.

Di contro, nell'ipotesi di mutuo contratto per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale, si devono applicare le disposizioni contenute nel comma 1-ter dello stesso articolo (mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 – l'importo massimo degli interessi – da indicare nel rigo E10 – è di £.5.000.000).

(Circ. n. 7 del 26/01/01).

D. Sia le istruzioni ministeriali, nell'appendice, che il Tuir, all'articolo 13-bis, comma 1-ter, parlano solo di costruzione dell'abitazione principale. Si deve pertanto intendere che gli interessi relativi ad un mutuo contratto a partire dal 1998 solo per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale non siano detraibili e pertanto che la dicitura riportata al rigo E10 implichi che la ristrutturazione sia per forza collegata alla costruzione?

R. Il decreto ministeriale n. 311 del 30 luglio 1999, che stabilisce le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione spettante per gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione per mutui ipotecari, ha definito anche l'ambito applicativo della disposizione, precisando che per costruzione dell'unità immobiliare, così come prevista dall'art. 13-bis, comma 1-ter, del TUIR, devono intendersi tutti quegli interventi realizzati in conformità a provvedimenti di abilitazione comunale che autorizzino una nuova costruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia previsti dall'art. 31, comma 1, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per quanto riguarda quest'ultima ipotesi, si tratta degli interventi, soggetti a concessione edilizia, volti a trasformare un organismo edilizio preesistente per mezzo di un insieme sistematico di opere che possono determinare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

(Circ.n.95/E del 12/05/00)