Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 13/2024

OGGETTO: ***detrazione degli interessi passivi derivanti dalla stipula di un mutuo ipotecario per l'acquisto di un immobile locato da adibire ad abitazione principale e attivazione della procedura prevista dall' articolo 447–bis del c.p.c..***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* fa presente che, con atto notarile stipulato in data 13 dicembre 2022, ha acquistato un immobile a destinazione abitativa, concesso in locazione in forza di contratto stipulato il 22 febbraio 2019 della durata di quattro anni, rinnovabile tacitamente, salvo diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

L'*Istante* precisa che, già in data 2 marzo 2022, i precedenti proprietari dell'immobile avevano comunicato al conduttore il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, ai sensi dell'articolo 3 della legge del 9 dicembre 1998, n. 431.

L'*Istante* precisa che la tipologia del contratto di locazione in esame (stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) prevede che qualora il conduttore, avendo ricevuto, come nel caso di specie, la notifica del diniego di rinnovazione della locazione alla prima scadenza contrattuale, con le modalità e i termini di cui all'articolo 3 della legge n. 431 del 1998, non abbia spontaneamente adempiuto al rilascio, il locatore non potrà esperire il procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, dovendosi avvalere della procedura di cui all'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Detta disposizione di carattere processuale disciplina le modalità di recupero del bene nella disponibilità del locatore mediante il procedimento di cui all'articolo 447-*bis* del codice di procedura civile (c.p.c.) e non attraverso «*l'atto di intimazione di licenza o di sfratto o per finita locazione*» indicato dall'articolo 15, comma 1, lettera *b*), del TUIR ai fini della detrazione ivi disciplinata.

Secondo quanto rappresentato, l'*Istante* «*in data 02/03/2023, con lettera RA intimava il rilascio dell'immobile e visto che il conduttore non provvedeva alla consegna dell'immobile procedeva con azione legale*». In seguito, in data 5 maggio 2023, presentava istanza all'organismo di mediazione per esperire il tentativo di conciliazione obbligatorio per legge, con esito negativo. Successivamente, presentava ricorso ai sensi del richiamato articolo 447-*bis* c.p.c..

Ciò premesso, l'*Istante* chiede di potere fruire della detrazione degli interessi passivi derivanti dalla stipula di un mutuo ipotecario per l'acquisto di un immobile locato da adibire ad abitazione principale prevista dall'articolo 15, comma 1, lettera b), del TUIR, pur in assenza dell'atto di «*intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione*»

disposto dalla norma in esame, avendo il medesimo attivato la diversa procedura di cui al citato articolo 447-*bis* del c.p.c..

L'*Istante* si impegna altresì a trasferire la residenza nell'immobile acquistato entro i dodici mesi dal rilascio e, con la documentazione integrativa produce, tra l'altro, la sentenza che dispone il rilascio dell'immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* precisa di avere attivato la procedura prevista dall'ordinamento al fine di ottenere la condanna del conduttore al rilascio dell'immobile acquistato e pertanto ritiene di potere accedere alla detrazione in esame.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 15, comma 1, lettera *b)*, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, (prima parte) prevede che, in presenza di un mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e delle sue pertinenze, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 19 per cento degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.Come ribadito, da ultimo, con la circolare n. 14/E del 19 giugno 2023, per i mutui stipulati dal 1993 la detrazione spetta solo in relazione alla stipula di mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e delle sue pertinenze. L'acquisto deve avvenire nell'anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo; ciò significa che si può prima acquistare

l'immobile ed entro un anno stipulare il contratto di mutuo, oppure prima stipulare il contratto di mutuo ed entro un anno sottoscrivere il contratto di compravendita.

La norma citata prevede, per quanto di interesse, che per i soggetti che acquistano una «*unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unita immobiliare sia adibita ad abitazione principale».*

Nel caso di specie, il contratto di locazione è stato effettuato ai sensi della citata legge n. 431 del 1998 che all'articolo 3, comma 4 dispone che: «*Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni».*

L'articolo 30 della legge n. 392 del 1978 (c.d. legge sull'equo canone), rubricato «*Procedura per il rilascio»*, a sua volta dispone che «*Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29»* relativa al diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, «*e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'articolo 447-bis del codice di procedura civile*».

Al riguardo, la giurisprudenza (cfr. Tribunale Roma, sezione 6 civile, sentenza 12 novembre 2018, n. 22114) è consolidata nel ritenere che «*l'art. 657 c.p.c.* [rubricato «*Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione*»; n.d.r.] *individua nella "scadenza" del rapporto il presupposto della cessazione del vincolo da cui discende l'applicabilità del procedimento per convalida di licenza o sfratto. La lettera della legge,*

perciò, attesa la specialità dell'istituto - con il conseguente divieto di interpretazione analogica - fa con certezza ritenere che detto procedimento non possa essere utilizzato quando la cessazione dipenda non dalla scadenza, ma da altra causa. In particolare, è da ritenere che, alla prima scadenza di una locazione assoggettata al diniego di rinnovazione - non cessando il rapporto per la scadenza del termine, ma solo in concorso con la volontà del locatore di realizzare gli scopi tassativamente previsti dalla legge - non possano essere intimati licenza e sfratto per finita locazione. Va osservato, infatti, che il legislatore ha predisposto, al riguardo, un apposito procedimento per il rilascio, previsto dall'art. 30 legge equo canone, il che indiscutibilmente sta a dimostrare che non può trovare applicazione il procedimento regolato dagli artt. 657 ss. c.p.c.».

La Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ., sez. III, 07/06/2000, n. 7672) ritiene, coerentemente, che, nel caso in cui, dopo aver comunicato la disdetta alla prima scadenza, il locatore agisca ai sensi dell'articolo 657 c.p.c., anziché con il ricorso previsto dall'articolo 30 della legge n. 392 del 1978, il giudice debba disporre il mutamento del rito onde accertare l'esistenza del motivo di diniego del rinnovo.

Nella fattispecie in esame, l'*Istante* ha utilizzato la procedura di cui al citato articolo 30 della legge n. 392 del 1978, che è lo strumento processuale, specificamente previsto dall'ordinamento per i casi di diniego di rinnovazione della locazione alla prima scadenza, finalizzato ad ottenere, al pari dell'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione, un provvedimento costituente titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo della procedura di rilascio *ex* articolo 30 della legge n. 392 del 1978 non osti alla fruizione della detrazione di cui al citato articolo 15, comma 1, lett. b) del TUIR, a condizione che nel termine di «*tre mesi dall'acquisto*»

venga esercitata la relativa azione giudiziale, esperibile nelle forme dell'articolo 447-*bis* c.p.c., ferma restando la sussistenza di tutti gli altri presupposti previsti dalla norma.

Nel caso in esame, secondo quanto rappresentato, l'*Istante* è divenuto proprietario dell'immobile in data 13 dicembre 2022 e, pertanto, ai fini della fruizione della detrazione, l'azione giudiziale andava esperita entro i tre mesi successivi, circostanza che nel caso di specie non risulterebbe soddisfatta in quanto, l'*Istante*:

- «*in data 02/03/2023, con lettera RA intimava il rilascio dell'immobile*»;
- in data 5 maggio 2023, presentava istanza all'organismo di mediazione per esperire il tentativo di conciliazione, con esito negativo;
- successivamente, presentava ricorso ai sensi del richiamato articolo 447-*bis* c.p.c..

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)