

Detrazione mutui, tre mesi per far liberare la casa locata

Immobiliare

Va notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto

Alessandra Caputo

Al fine di beneficiare della detrazione sugli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale, l'eventuale azione giudiziale per liberare l'immobile locato va esperita tassativamente entro tre mesi dall'acquisto. Lo precisa la risposta 13 pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate.

In presenza di un mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e delle sue pertinenze, l'articolo 15, comma 1, lettera b) del Tuir prevede la detrazione degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, in misura pari al 19% e per un importo non superiore a 4mila euro.

In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intima-

zione di licenza o di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Nel caso oggetto dell'interpello, l'immobile era stato acquistato in data 13 dicembre 2022 e lo stesso risultava locato, per un periodo di 4 anni, a decorrere dal 22 febbraio 2019. L'istante precisava 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 431/1998. Questa norma prevede che, a seguito della comunicazione del predetto diniego, se il locatario non adempie spontaneamente al rilascio, il locatore potrà esperire il procedimento per la convalida di sfratto per finita locazione di cui all'articolo 30 della legge 392/1978.

Il procedimento che si attua, in questa ipotesi, è diverso da quello indicato nell'articolo 15, comma 1, lettera b) del Tuir (vale a dire l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione), ma ciò non compromette la fruizione della detrazione sugli interessi passivi. Precisa, infatti, l'Agenzia nella risposta, che la procedura di rilascio di cui all'articolo 30 rappresenta lo strumento processuale specificamente previsto dall'ordinamento per i casi di diniego di rinnovazione della locazione alla prima scadenza e costituisce, al pari dell'intimazione di cui all'articolo 15 del Tuir, un provvedimento costituente titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

Resta però tassativo il termine per l'utilizzo dello strumento processuale fissato in tre mesi dall'acquisto.

Nel caso oggetto dell'interpello, il ricorso era stato presentato dopo questa data e, quindi, mancava il presupposto per l'esercizio della detrazione, a nulla rilevando la circostanza che entro i tre mesi dall'acquisto avesse intimato il rilascio dell'immobile con l'invio di una raccomandata.



L'agevolazione è del 19% e per un importo non superiore a 4mila euro