

Case in costruzione, più tempo per fare il mutuo e detrarre gli interessi

Cambio di rotta per gli interessi relativi ai mutui di costruzione. Dal 1° dicembre 2007 sono cambiate le regole con l'entrata in vigore della legge n. 222 del 2007. La norma prevede infatti ora che la detrazione sia riconosciuta a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare oggetto dei lavori avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Il tutto nasce dal decreto ministeriale 30 luglio 1999, n. 311, che ha stabilito le modalità attuative del beneficio fiscale connesso alla costruzione dell'abitazione principale. Da ciò l'articolo 1, comma 3, ancorandosi alla precedente formulazione della lettera b) del comma 1 dell'articolo 15 del Tuir, prevedeva che il mutuo dovesse essere stipulato non oltre i sei mesi antecedenti o successivi alla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione e che l'immobile fosse adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori stessi. Ora è giunta l'innovazione. Importante sottolineare che la nuova condizione vale anche in tutte le situazioni non ancora divenute definitive alla data del 1° dicembre 2007. L'esempio è quello in cui al 1° dicembre 2007 ancora non erano trascorsi i fatidici sei mesi successivi all'inizio dei lavori. Anche in tal caso il nuovo termine per contrarre mutuo e fruire dei benefici fiscali è passato a 18 mesi. Restano immutate, invece, le altre condizioni e soprattutto che l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori. Ma oltre ai mutamenti normativi anche la prassi è intervenuta in diverso modo. In caso di mutui finalizzati alla costruzione dell'abitazione principale le regole richiedono che nel mutuo sia indicata la finalità dello stesso, ma in base alla risoluzione n. 241/2007 la detrazione è ammessa se tale finalità è evidenziata nella certificazione rilasciata dalla banca o da un'autocertificazione prodotta dal contribuente. In pratica, in tale situazione, superando il rigido testo normativo, l'Agenzia ha aperto una buona possibilità per i contribuenti. Di segno contrario risulta invece la risoluzione n. 310 del 2007, con cui l'Agenzia delle entrate ha evidenziato che la mancanza di comunicazioni al comune in ordine alla licenza di costruzione impedisce di attribuire un riferimento certo all'inizio dei lavori, utile per verificare il rispetto dei limiti temporali previsti dalla legge, facendo venire meno i requisiti normativi per il beneficio. Sulla falsariga di tale interpretazione, la risoluzione n. 73 del 2008 ha affrontato anche il caso specifico in cui il contraente del mutuo è giunto in possesso della Dia solo a seguito di voltura, avendo ricevuto in donazione l'immobile allo stato grezzo. Ebbene, in queste circostanze l'Agenzia asserisce che il decorso dei termini per verificare il rispetto delle condizioni temporali deve riferirsi, come data di inizio lavori, a quella in cui è avvenuta la voltura della Dia.