



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile
Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 29/2026

Bolzano, 27 giugno 2026

Oggetto: Credito d'imposta per l'acquisto di abitazioni nei comuni montani

La stampa ne ha parlato ampiamente nelle ultime settimane: tutti i 116 comuni altoatesini sono stati classificati come zone di montagna dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM) del 18 febbraio 2026. È invece passata del tutto inosservata un'agevolazione introdotta lo scorso settembre con il decreto G. 131/2025: essa prevede che ai giovani, per l'acquisto o la ristrutturazione dell'abitazione principale in zone montane, venga concesso nei primi cinque anni un credito d'imposta sugli interessi relativi a eventuali mutui ipotecari. Di seguito i dettagli.

Chi può fruire dell'agevolazione?

Hanno diritto a tale agevolazione le persone fisiche che contraggono un mutuo ipotecario e lo utilizzano per l'acquisto o la ristrutturazione della propria residenza principale in un comune di montagna e che, nell'anno di stipula del contratto di finanziamento, non abbiano ancora compiuto 41 anni. Sono tuttavia esclusi gli immobili di lusso, ovvero quelli iscritti nel catasto degli immobili nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

In che cosa consiste l'agevolazione?

Viene concesso un credito d'imposta pari all'intero importo degli interessi. L'agevolazione si applica nell'anno di stipula del prestito e nei quattro anni fiscali successivi, per un periodo



complessivo di cinque anni. In parole povere: a meno che non vengano fissati dei limiti massimi in futuro, lo Stato si fa carico degli interessi nei primi cinque anni!

A quali mutui si applica la normativa?

Sono agevolati i **mutui ipotecari o i prestiti garantiti da ipoteca stipulati dopo il 20 settembre 2025** e destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile utilizzato come abitazione principale in un comune di montagna.

Rapporto con la tradizionale detrazione degli interessi

Il nuovo bonus fiscale non è cumulabile con la normale detrazione degli interessi ai fini IRPEF per l'acquisto dell'abitazione principale. I contribuenti devono quindi optare per l'agevolazione più vantaggiosa.

Stato attuale dell'applicazione

Sebbene siano ancora attese ulteriori disposizioni di attuazione, l'agevolazione è già stata inserita nelle istruzioni ufficiali per la dichiarazione dei redditi 2026. L'utilizzo appare quindi in linea di principio possibile, ma dovrebbe avvenire a titolo precauzionale tenendo conto di eventuali ulteriori chiarimenti da parte dell'amministrazione finanziaria e dei limiti massimi di spesa previsti.

Nostro suggerimento

Chi, dopo il 20 settembre 2025, acquista o ristruttura un appartamento o un'abitazione in un comune di montagna e contrae un mutuo ipotecario a tal fine, dovrebbe conservare con cura la documentazione:

- contratto di mutuo,
- contratto di compravendita o documentazione relativa ai lavori di ristrutturazione,
- attestato annuale della banca relativo al pagamento degli interessi,
- prova dell'utilizzo come residenza principale.

In particolare, dal contratto di mutuo ipotecario o dalla documentazione bancaria dovrebbe risultare chiaramente che il mutuo è stato contratto per l'acquisto o la ristrutturazione dell'abitazione principale. Per quanto riguarda la natura dell'intervento edilizio, l'art. 27 della legge n. 131/2025 fa riferimento esclusivamente alle «ristrutturazioni edilizie»; secondo un'interpretazione prudente, ciò escluderebbe quindi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o anche i semplici interventi di risanamento.

Siamo a vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti



Josef Vieider