

## DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

### Mutuo per la ristrutturazione o la costruzione

Sono detraibili dall'imposta sul reddito delle persone fisiche gli interessi passivi pagati nel corso dell'anno per mutui ipotecari contratti per l'acquisto da parte del mutuatario dell'abitazione principale sua o dei suoi familiari.

#### Quali finanziamenti

Esclusivamente mutui ipotecari, quindi non danno luogo a detrazione altri contratti di finanziamento quali conti correnti ipotecari, cambiali, mutui non garantiti da ipoteca.

Non è necessario che ad essere ipotecata sia l'abitazione che si acquista.

Il contratto di mutuo deve essere espressamente finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale ed alle sue pertinenze. Tale condizione deve risultare o dal contratto di mutuo o dal contratto di acquisto o da altra documentazione rilasciata dalla banca o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del contribuente interessato.

#### Condizioni soggettive e oggettive

**1)** Il mutuatario deve essere l'acquirente della proprietà o della nuda proprietà dell'abitazione (non l'usufruttuario).

Se ci sono più comproprietari e cointestatari del mutuo, il diritto alla detrazione spetta in proporzione alla quota di cointestazione del mutuo di ciascuno, ad eccezione dell'ipotesi in cui il mutuo ipotecario sia intestato ad entrambi i coniugi, di cui uno fiscalmente a carico dell'altro. In tal caso il coniuge comproprietario che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi.

**2)** L'immobile acquistato deve essere adibito ad abitazione principale (cioè residenza/dimora abituale) del contribuente (mutuatario - acquirente) o di un suo familiare (coniuge, anche separato -ma non divorziato - parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado, entro un anno dal rogito di acquisto

Se l'abitazione acquistata è locata o sia stata acquistata all'asta la detrazione spetta a condizione che: entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto di sfratto per finita locazione o attivi la procedura esecutiva nei confronti del vecchio proprietario ed entro un anno dal suo rilascio l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente.

Se l'abitazione acquistata necessita di lavori di ristrutturazione edilizia (purchè autorizzati ai sensi dell'articolo 31 comma primo lettera "d" della legge 457/78), la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente e solo se ciò avvenga entro due anni dall'acquisto.

E' ammessa l'autocertificazione di una dimora abituale diversa dalla residenza anagrafica.

Per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento sia militare sia civile non è necessario che si tratti dell'abitazione principale ma è sufficiente che sia l'unica abitazione.

**3)** il mutuo deve essere stipulato nell'anno antecedente o successivo all'acquisto dell'abitazione (in caso di accollo il termine decorre dalla data dell'accollo).

### Misura della detrazione

La detrazione consiste nella riduzione dell'imposta dovuta dal mutuatario, con il limite massimo di euro 4.000 annui e nella misura fissa del diciannove per cento; la detrazione perciò arriva ad euro 760 annui (19% di 4.000), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo (ad esempio, tra i coniugi acquirenti).

Sono compresi nella detrazione, per la dichiarazione relativa all'anno dell'acquisto, oltre agli interessi passivi:

- l'imposta sostitutiva dello 0,25%;
- le commissioni e le spese di istruttoria dovute alla Banca;
- le spese di perizia tecnica;
- le spese notarili per il contratto di mutuo.

Gli interessi passivi ed i relativi oneri accessori sono detraibili nei limiti dell'importo del capitale mutuato corrispondente al costo sostenuto per l'acquisto (cioè prezzo maggiorato dei costi accessori sostenuti quali onorario del notaio per l'atto di acquisto dell'abitazione; imposte di registro, ipotecarie e catastali; spese di mediazione)

### Permanenza delle detrazioni

Si possono detrarre gli interessi del mutuo fintanto che il bene acquistato resti abitazione principale del contribuente.

Non si perde il diritto alla detrazione in caso di variazioni di dimora abituale dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro, e solo in questo caso, la detrazione degli interessi passivi e degli altri oneri accessori continua a spettare anche se l'immobile viene dato in locazione (cir. n. 15/2005),

Non si perde tale diritto neanche se la variazione di dimora abituale sia dipendente da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria, ma in questo caso, per poter continuare ad usufruire delle detrazioni è necessario che l'abitazione non sia locata.

### Variazione dei beneficiari originali

I beneficiari della detrazione possono variare nel corso del tempo in cui il contratto di mutuo rimane in vigore.

Così, in caso di morte dell'acquirente/mutuatario, o di compravendita, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o al legatario, oppure all'acquirente che si sia accollato il mutuo, sempre che l'erede o l'accollante destina l'immobile acquistato ad abitazione principale.

### Nuovo mutuo in sostituzione del mutuo precedente

Se si stipula un mutuo nuovo in sostituzione del primo per il quale si aveva diritto alla detrazione, anche se per un importo superiore alla quota residua del mutuo vecchio, eventualmente maggiorata dell'importo derivante da clausole di indicizzazione, le detrazioni continuano ad essere riconosciute in proporzione alla quota di capitale che residua dal primo contratto. L'immobile dato in garanzia deve rimanere lo stesso.

## Mutuo per la ristrutturazione o la costruzione

### Condizioni

1) si deve trattare di mutui ipotecari contratti per la costruzione o la ristrutturazione (solo se ai sensi dell'articolo 31 comma 1 lettera "d" legge 457/78) dell'abitazione principale (ossia, destinata a residenza del mutuatario).

*Art. 31 lett. d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

Dal contratto di mutuo ipotecario deve risultare che lo stesso è stato stipulato per la costruzione o ristrutturazione dell'immobile da destinare ad abitazione principale.

In mancanza di tale precisazione nel contratto è possibile documentare la finalità del mutuo con apposita dichiarazione dell'istituto bancario e, in via residuale, da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal contribuente

La circolare n. 17/E del 18 maggio 2006 ha precisato che non rientrano tra i costi detraibili gli interessi passivi corrispondenti alla parte di mutuo utilizzato per l'acquisto del terreno su cui costruire l'abitazione principale.

2) Il mutuo deve essere stipulato entro sei mesi antecedenti, ovvero, nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Ai fini del computo di tale termine è essenziale il riferimento alla data di inizio lavori indicata nella comunicazione inviata al Comune.

3) l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori;

4) i lavori devono essere conclusi entro il termine previsto dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione o la ristrutturazione.

Non si tiene conto dei ritardi imputabili esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio dei provvedimenti necessari in materia edilizia.

### Periodo di utilizzazione

Il diritto alla detrazione viene meno dall'anno successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

La detrazione può essere cumulata con quella relativa all'abitazione principale acquistata in precedenza soltanto per il periodo in cui durano i lavori di costruzione dell'abitazione e per il semestre successivo alla loro conclusione.

### Misura della detrazione

La detrazione spetta nei limiti della somma effettivamente destinata alla costruzione, da dimostrarsi mediante esibizione a richiesta dell'Amministrazione finanziaria delle fatture e ricevute fiscali comprovanti la spesa. La detrazione consiste nella riduzione dell'imposta dovuta dal mutuatario, con il limite massimo di euro 2.582,28 annui e nella misura fissa del diciannove per cento; la detrazione può arrivare ad euro 490,63 (19% di 2.582,28), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo (ad esempio, tra i coniugi acquirenti).

Si noti che i termini per destinare l'abitazione a residenza del mutuatario risultano diversi nel caso di costruzione (sei mesi) e di acquisto (un anno).

**Le altre regole che disciplinano il mutuo per l'acquisto si estendono ai mutui per la costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale.**

Aggiornamento al 02.05.2014