

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

RICORDA: per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

RICORDA ANCORA: per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

02. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE
Norma legislativa	(Art. 15, comma 1, lett. b, TUIR)
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	19%
Rigo della Dichiarazione	RP 7
Rigo del Modello 730	E7

DOCUMENTI DA CONSERVARE

<p>mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale</p>	<p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato o sarà adibito ad abitazione principale.</p> <p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p> <p>Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nell'anno. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto.</p>
<p>estinzione o rinegoziazione dei contratti di mutuo indicati in precedenza e stipula di un nuovo mutuo di importo non superiore alla restante quota di capitale da</p>	<p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo precedente dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale.</p> <p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che se, pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p> <p>Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni.</p> <p>Documentazione comprovante la quota residua di capitale del</p>

rimborsare	<p>mutuo originario e gli oneri correlati all'estinzione/rinegoziazione del vecchio mutuo e alla stipula del nuovo.</p> <p>Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nell'anno. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto.</p>
------------	---

In questo rigo sono da indicare gli **interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione** pagati per mutui ipotecari **destinati all'acquisto dell'abitazione principale**.

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 detrazione spetta solo per il periodo in cui l'immobile è utilizzato come abitazione principale. Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale; tuttavia, se il contribuente torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, può fruire nuovamente della detrazione (*Circolare 20.06.2002 n. 55, risposta 1, e Circolare 14.06.2001 n. 55, risposta 1.3.1*).

Il contribuente che ha acquistato dall'impresa o tramite una cooperativa edilizia un immobile perde il diritto alla detrazione degli interessi se non riesce a trasferirvi la propria residenza entro 12 mesi, anche se la causa è imputabile al comune, a seguito, ad esempio, dei ritardi nella concessione dell'abitabilità (*Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.5*).

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibile totalmente o parzialmente per cause di forza maggiore (ad esempio, a

causa di un evento sismico o calamitoso), tale circostanza non pregiudica la fruizione della detrazione per gli interessi passivi anche se la predetta unità immobiliare non è mai stata o non è più adibita ad abitazione principale, a condizione che le rate del mutuo siano pagate e tale onere rimanga effettivamente a carico del contribuente (*Circolare 21.05.2014 n. 11, risposta 3.3*).

Non si perde il diritto alla detrazione nei seguenti casi:

- ➔ trasferimento della dimora abituale per motivi di lavoro: la detrazione spetta anche se l'unità immobiliare non è mai stata o non è più adibita ad abitazione principale a causa di un trasferimento per motivi di lavoro (*Circolare 15.05.1997 n. 137, risposta 2.2.2*); ciò anche in caso di trasferimento in un comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro. Tale deroga non trova più applicazione a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui vengono meno le predette esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale (*Circolare 23.04.2010 n. 21, risposta 4.5*). Allo stesso modo, il diritto alla detrazione non si perde in caso di trasferimento all'estero per motivi di lavoro, avvenuto dopo l'acquisto. Tutto ciò nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste dall'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, che permangano le esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale e che il contribuente non abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale nello Stato estero di residenza. La detrazione non si perde neanche se l'immobile viene locato (*Circolare 20.04.2015 n. 17, risposta 4.5*);
- ➔ ricovero in istituti di ricovero o sanitari: non si tiene conto delle variazioni dell'abitazione principale dipendenti da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria, a condizione che l'immobile non venga locato.

Forze armate e Forze di polizia: al personale in servizio permanente delle Forze armate e delle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, la detrazione è riconosciuta anche se il mutuo è contratto per l'acquisto di un immobile non adibito a dimora abituale, essendo sufficiente che l'immobile costituisca l'unica abitazione di proprietà. Tale personale, infatti, non può beneficiare della detrazione degli interessi passivi se al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare per la quale intende fruire della norma agevolativa è già proprietario, anche pro-quota, di un altro immobile, a nulla rilevando che su quest'ultimo gravi un diritto reale di godimento (*Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.6*).

Il dipendente delle Forze armate o di polizia potrà naturalmente fruire, se proprietario di un'altra unità abitativa, al pari della generalità dei contribuenti, della detrazione degli interessi passivi prevista dall'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, in relazione al mutuo che ha contratto per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, propria o dei propri familiari, nel rispetto delle condizioni previste dalla norma. Pertanto, il contribuente non perde il diritto alla detrazione nel caso in cui, ad esempio, l'immobile acquistato non venga più adibito ad abitazione principale a causa di un trasferimento per motivi di lavoro. Nell'ipotesi in cui tali soggetti siano proprietari di un solo immobile, non adibito ad abitazione principale, per il quale beneficiano della detrazione in qualità di dipendente delle Forze armate o di Polizia e successivamente acquistino, anche a titolo gratuito, un secondo immobile, potranno comunque fruire della detrazione a condizione che il primo immobile sia utilizzato come abitazione principale e sempreché non siano trascorsi dodici mesi dall'acquisto.

Nozione di abitazione principale

Si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Pertanto, la detrazione spetta al contribuente acquirente ed intestatario del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Nel caso di **separazione legale** anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari.

In caso di **divorzio**, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'immobile hanno la propria dimora abituale i suoi familiari.

Importo massimo cui applicare la detrazione

La detrazione spetta su un **importo massimo di euro 4.000,00**. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il suddetto limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti (ad es.: coniugi non fiscalmente a carico l'uno dell'altro cointestatari in parti uguali del mutuo che grava sulla abitazione principale acquistata in comproprietà possono indicare al massimo un importo di euro 2.000,00 ciascuno). Se invece il mutuo è cointestato con il coniuge fiscalmente a carico il coniuge che sostiene interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi.

Soggetti ammessi alla detrazione

La detrazione d'imposta spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario.

La detrazione **spetta anche al "nudo proprietario"** (e cioè al proprietario dell'immobile gravato, ad esempio, da un usufrutto in favore di altra persona) sempre che ricorrano tutte le condizioni richieste, mentre non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'unità immobiliare.

Nel caso di mutui ipotecari indivisi stipulati da cooperative o da imprese costruttrici, il diritto alla detrazione spetta agli assegnatari o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione rimborsati da questi ai contraenti di questi.

Per avere diritto alla detrazione, anche se le somme sono state pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi destinati a proprietà divisa, vale non il momento del formale atto di assegnazione redatto dal notaio o quello dell'acquisto, ma il momento della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione nel possesso. In tal caso il pagamento degli interessi relativi al mutuo può essere anche certificato dalla documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo.

In **caso di morte del mutuatario**, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario o all'acquirente che si sia accollato il mutuo. In caso di accollo, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipula del contratto di accollo del mutuo.

La **detrazione compete anche al coniuge superstite**, se contitolare insieme al coniuge deceduto del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo, sempre che sussistano gli altri requisiti.

La detrazione è anche riconosciuta per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento

civile, in riferimento ai mutui ipotecari per l'acquisto di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Condizioni generali per fruire della detrazione

La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale **entro un anno dall'acquisto**, e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo al mutuo. Non si tiene conto delle variazioni dell'abitazione principale dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'immobile non risulti locato.

La detrazione spetta anche se il mutuo è stato stipulato per acquistare un'ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare ed è ammessa anche per i contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

Per i mutui stipulati in data antecedente al 1° gennaio 2001 la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto ad eccezione del caso in cui al 1° gennaio 2001 non fosse già decorso il termine semestrale previsto dalla previgente disciplina. Per i soli mutui stipulati nel corso dell'anno 1993 la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro l'8 giugno 1994.

Non si tiene conto del periodo intercorrente tra la data di acquisto e quella del mutuo, se l'originario contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale viene estinto e ne viene stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, compresa l'ipotesi di surrogazione per volontà del debitore, prevista dall'art. 8 del decreto legge n. 7 del 31/01/2007.

In tale ipotesi, come pure in caso di rinegoziazione del mutuo il diritto alla detrazione compete per un importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del vecchio mutuo maggiorata delle spese e degli oneri correlati all'estinzione del vecchio mutuo e all'accensione del nuovo.

Qualora l'immobile acquistato sia oggetto di ristrutturazione edilizia la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale che comunque deve avvenire entro due anni dall'acquisto.

Se è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta, a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposta, a condizione che entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro l'anno dal rilascio l'immobile sia adibito ad abitazione principale.

Si ha diritto alla detrazione anche se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto. Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (ad eccezione del trasferimento per motivi di lavoro o del ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari). Tuttavia, se il contribuente torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, è possibile fruire nuovamente della detrazione.

La detrazione non compete nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato autonomamente per acquistare una pertinenza dell'abitazione principale.

Contratti di mutuo stipulati prima del 1993

Per i contratti di mutuo stipulati anteriormente al 1993, la detrazione spetta su un importo massimo di euro 4.000,00 per ciascun intestatario del mutuo ed è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993 e che, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro.

In questo caso, se nel corso dell'anno l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (per motivi diversi da quelli di lavoro), a partire dallo stesso anno, la detrazione spetta solo sull'importo massimo di euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

Anche in questo caso permane il diritto alla detrazione nel caso di rinegoziazione del contratto di mutuo. In tale ipotesi si continua ad applicare la disciplina fiscale relativa al mutuo che viene estinto.

Rinegoziazione di un contratto di mutuo

In caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo per l'acquisto di propria abitazione si modificano per mutuo consenso alcune condizioni del contratto di mutuo in essere, come ad esempio il tasso d'interesse.

In tal caso le parti originarie (banca mutuante e soggetto mutuatario) e il cespite immobiliare concesso in garanzia restano invariati. Il diritto alla detrazione degli interessi compete nei limiti riferiti alla residua quota di capitale (incrementata delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione nonché degli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta estera). Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di acollo.

Nel rigo RP7 vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 7 nella sezione "Oneri detraibili" della Certificazione Unica.

Mutui stipulati	Acquisto immobile	Residenza	Limite di spesa
Dall'1.1.2001 e Dall'1.7.2000 al 31.12.2000 (1)	Nell'anno precedente o successivo la stipula del mutuo	<ul style="list-style-type: none"> - Entro un anno dall'acquisto - Entro un anno dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto - Entro due anni dall'acquisto, se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia 	<p>€ 4.000</p> <p>Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo</p>
Dall'1.1.1994 al	Nei sei mesi	entro sei mesi	

30.6.2000	precedenti o successivi la stipula del mutuo	dall'acquisto	
Nel 1993		entro l'8.6.1994	
Ante 1993	Non sono previsti limiti temporali	entro l'8.12.1993	€ 4.000 Per ogni intestatario
<i>(1) Ai mutui stipulati negli ultimi sei mesi del 2000 vengono applicate le più favorevoli condizioni stabilite per quelli stipulati dall'1.1.2001 in quanto, al 31.12.2000, non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto</i>			

Per fruire della detrazione, è necessario che il contribuente sia contemporaneamente intestatario del mutuo e proprietario dell'unità immobiliare, anche se non deve esserci corrispondenza tra la quota di proprietà e la quota di detrazione spettante per gli interessi passivi (*Circolare 26.01.2001 n. 7, risposte 2.3 e 2.5*); il requisito congiunto di "acquirente e mutuatario" è, pertanto, sempre necessario, tranne che nell'ipotesi di mutui contratti anteriormente all'anno 1991 per i quali è previsto che la detrazione degli interessi passivi spetta anche ai soggetti che non siano titolari di redditi di fabbricati (*Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.6*).

La detrazione spetta soltanto al soggetto che dall'atto di acquisto risulti essere "proprietario" o "nudo proprietario", al verificarsi di tutti i requisiti richiesti, e non spetta mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista la proprietà dell'unità immobiliare (*Circolare 3.05.1996 n. 108, risposta 2.3.1 e Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.7*).

La detrazione spetta anche al proprietario superficario che acquista la sola unità immobiliare e non anche la proprietà del suolo sul quale l'immobile insiste.

Estinzione e rinegoziazione del mutuo

Non si tiene conto del periodo intercorrente tra la data di acquisto dell'abitazione e quella di stipula del mutuo se l'originario contratto di mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale viene estinto e ne viene stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa. Ciò vale anche nel caso di surroga per volontà del debitore, c.d. "**portabilità del mutuo**", prevista dall'art. 8 del DL n. 7 del 2007 (convertito con modificazioni dalla legge n. 40 del 2007). In particolare, il comma 4 di tale articolo ha previsto il mantenimento dei benefici fiscali nel caso di surroga nel rapporto di mutuo per volontà dello stesso debitore.

Il diritto alla detrazione è, tuttavia, commisurato ad un importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del mutuo estinto, maggiorata delle spese ed oneri correlati con l'estinzione del vecchio mutuo e l'accensione del nuovo (*Risoluzione 14.11.2007 n. 328*).

In caso di estinzione di un mutuo intestato ad entrambi i coniugi e successiva stipula di un nuovo mutuo intestato ad uno solo di essi, quest'ultimo può calcolare la detrazione sull'intero ammontare degli interessi corrisposti in relazione al nuovo mutuo contratto, rispettando tutti gli altri limiti e condizioni previsti dalla norma (*Risoluzione 21.02.2008 n. 57*). Specularmente, entrambi i coniugi possono fruire della detrazione sugli interessi passivi se il contratto di mutuo intestato dapprima ad un solo coniuge è sostituito con un mutuo intestato ad entrambi. La detrazione compete esclusivamente per gli interessi riferibili alla residua quota di capitale del precedente mutuo e nel limite complessivo di euro 4.000 per entrambi i coniugi (*Circolare 23.04.2010 n. 21, risposta 4.4*). Anche in caso di rinegoziazione di un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, il diritto alla detrazione degli interessi compete nei limiti riferiti alla residua quota di capitale (incrementata delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso, rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione, nonché degli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta estera) da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto. Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di collo.

Per determinare la percentuale (X) sulla quale è possibile fruire della detrazione sugli interessi passivi in caso di estinzione e rinegoziazione è possibile adottare la seguente formula:

$$X = \frac{100 \times (\text{quota residua primo mutuo} + \text{oneri correlati})}{\text{importo del secondo mutuo}}$$

Limiti di detraibilità in caso di mutuo eccedente il costo di acquisto dell'immobile

In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, la detrazione spetta limitatamente alla quota di mutuo riferibile al costo dell'immobile riportato nel rogito, incrementato delle altre spese e degli altri oneri accessori debitamente documentati (*Circolare 20.04.2005 n.15, risposta 4.1*).

Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula:

(costo di acquisto dell'immobile + oneri accessori) x interessi pagati

capitale dato a mutuo Esempi:

1° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) euro 100.000

Importo mutuo euro 150.000

Formula

$$100.000 * 100 / 150.000 = 66,67\%$$

Importo interessi passivi pagati nell'anno 3.000

Importo detraibile $3.000 * 66,67\% = 2.000$ euro 150.000

2° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) euro 100.000

+ oneri accessori euro 10.200

(5.000 per fattura notaio + 5.000 fattura notaio atto di mutuo + 200 imp. sostitutiva)

Totale valore immobile euro 110.200

Importo mutuo euro 150.000

Formula

$$110.200 * 100 / 150.000 = 73,47\% \text{ (percentuale da applicare agli interessi passivi)}$$

Importo interessi passivi pagati nell'anno 3.000

Importo detraibile $3.000 * 73,47\% = 2.204$

3° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) euro 100.000

Importo mutuo euro 150.000

Formula

$$100.000 * 100 / 150.000 = 66,67\%$$

Importo interessi passivi pagati nell'anno 5.000

Importo detraibile $5.000 \cdot 66,67\% = 3.333$

Attenzione: il confronto va fatto tra l'importo complessivo del mutuo e l'intero costo di acquisizione dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione della formula, tra le spese e gli oneri accessori connessi all'acquisto, sebbene non tutti riconducibili a quelli detraibili, rientrano ad esempio (*Circolare 31.05.2005 n. 26, paragrafo 3*):

- l'onorario del notaio per l'acquisto dell'immobile (Risoluzione 23.09.2005 n. 128);
- l'onorario del notaio per la stipula del mutuo;
- le spese di mediazione;
- le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali;
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca;
- l'imposta sostitutiva sul capitale prestatato;
- le spese sostenute per eventuali autorizzazioni del Giudice Tutelare e quelle sostenute in caso di acquisto effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale.

Nel caso di unico mutuatario al 100 per cento e proprietà dell'immobile divisa tra lo stesso mutuatario e altro comproprietario al 50 per cento ciascuno, l'importo del capitale dato a mutuo, da indicare al denominatore della formula, sarà uguale all'intero importo del mutuo, e il costo di acquisizione dell'immobile, da indicare al numeratore della formula, sarà uguale all'intero costo sostenuto per l'acquisto (e non al 50 per cento di tale costo) (*Circolare 18.05.2006 n. 17, risposta 7*).

Attenzione: in caso di due mutuatari comproprietari dell'immobile (40 per cento l'uno e 60 per cento l'altro), l'importo complessivo del mutuo si confronterà con il costo complessivo dell'immobile e gli interessi saranno suddivisi, nei limiti della norma, se non diversamente riportato nel contratto di mutuo, al 50 per cento ciascuno. Ai fini della detrazione degli interessi, **non rileva** infatti la percentuale di proprietà dell'immobile.

Il nudo proprietario che ha contratto il mutuo per l'acquisto della piena proprietà di una unità immobiliare concedendone l'usufrutto al figlio può calcolare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati, rapportati all'intero valore dell'immobile, sempreché risultino

soddisfatte le altre condizioni richieste dalla legge (**Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.5**).

Accollo del mutuo

In caso di accollo di un mutuo stipulato dall'impresa costruttrice, la detrazione spetta se ricorrono le condizioni previste dalle norme. In questi casi, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipulazione del contratto di accollo del mutuo (*Circolare 27.05.1994 n. 73, risposta 1.1.3*).

Gli interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale da entrambi i coniugi comproprietari dell'immobile possono essere detratti interamente dal coniuge che, a seguito di separazione legale per effetto dell'atto di trasferimento di diritti immobiliari in esecuzione di decreto di omologazione di separazione consensuale tra coniugi è diventato proprietario esclusivo dell'immobile e si è accollato, secondo lo schema del c.d. accollo interno, le residue rate di mutuo, ancorché non sia intervenuta alcuna modifica del contratto di mutuo che continua a risultare cointestato ad entrambi i coniugi (quindi, anche se l'accollo del mutuo non ha rilevanza esterna). La detrazione spetta a condizione che:

- ➔ l'accollo risulti formalizzato in un atto pubblico (ad esempio, nell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile) o in una scrittura privata autenticata;
- ➔ le quietanze relative al pagamento degli interessi siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario anche per la quota riferita all'ex coniuge (*Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.1*).

Nel caso in cui con la sentenza di separazione siano assegnati al marito l'unità immobiliare e relativa pertinenza precedentemente di proprietà dell'ex moglie sui quali grava un mutuo ipotecario intestato a quest'ultima (detti immobili continuano ad essere l'abitazione principale dell'ex moglie e dei figli) e qualora nella sentenza di separazione risulti in capo al marito, nuovo proprietario degli immobili, l'obbligo di assolvere il debito relativo al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione, lo stesso può detrarre gli interessi, anche se il mutuo è intestato all'altro coniuge, sempreché nei suoi confronti ricorrano le condizioni previste dalla norma per fruire del beneficio, e che:

- ➔ l'accollo risulti formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata;
- ➔ le quietanze relative al pagamento degli interessi siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge attuale proprietario.

Si ricorda che il coniuge separato rientra tra i familiari, finché non interviene la sentenza di divorzio; nel qual caso la detrazione spetta solo se nell'immobile dimorino i figli (*Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.2*).

In linea generale, in caso di successione a causa di morte, la detrazione spetta agli eredi, compreso il coniuge superstite contitolare del contratto di mutuo, a condizione che provvedano a regolarizzare l'accollo del mutuo e sempreché sussistano gli altri requisiti (*Circolare 1.06.1999 n. 122, risposta 1.2.1*).

La regolarizzazione dell'accollo del mutuo è necessaria anche in presenza di unico erede. In assenza di modifiche contrattuali inerenti l'intestazione del mutuo continuano a essere debitori tutti gli eredi; tuttavia, nel periodo che precede la regolarizzazione del contratto di mutuo tra gli eredi e la banca, l'eventuale pagamento dell'intera quota del mutuo da parte di un solo erede consente a questi la detrazione degli interessi nella misura massima consentita a condizione che tra gli eredi intervenga un accordo, nella forma della scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato o dell'atto pubblico, da cui risulti il soggetto che assume l'obbligo del pagamento dell'intero debito relativo al mutuo (*Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.4*).

Motivazione del mutuo

In assenza della documentazione utile a comprovare che il mutuo sia stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale non può essere apposto il visto di conformità (*Circolare 20.04.2005 n. 15, risposta n. 4.2*).

Tale documentazione è costituita:

- ➔ dal contratto di mutuo o da quello di acquisto dell'abitazione;
- ➔ da altra documentazione rilasciata dalla banca.

Se la motivazione non è contenuta nel contratto di compravendita ovvero nel contratto di mutuo e qualora anche la banca mutuante non sia in grado di rilasciare una espressa dichiarazione in cui sia attestata la motivazione del mutuo, il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000. In tal caso, il soggetto che presta l'assistenza fiscale riconosce la detrazione degli interessi passivi sulla base della predetta autodichiarazione (*Risoluzione 22.12.2006 n. 147 e Circolare 21.05.2014, n. 11, risposta 3.1*).

Nell'ipotesi di mutui misti (ad esempio, mutui stipulati per l'acquisto e per la ristrutturazione dell'abitazione principale) il contribuente, per distinguere la differente finalità e i relativi importi per non perdere la detrazione degli interessi, può produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 nella quale sia attestato quale somma sia imputabile all'acquisto dell'abitazione e quale alla ristrutturazione, conformemente a quanto previsto dalla Risoluzione 22.12.2006 n. 147. Sulla base di tale documento e in presenza delle altre condizioni previste dalla legge è possibile riconoscere la detrazione degli interessi per l'acquisto dell'abitazione (*Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 1.3*).

Acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione

Se l'immobile acquistato è oggetto di ristrutturazione edilizia, comprovata da relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta solo dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, che comunque deve avvenire entro due anni dall'acquisto. Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al comune che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta (*Circolare 26.01.2001 n. 7, risposta 2.9*).

Oggetto di ristrutturazione deve essere un immobile già idoneo, prima dell'effettuazione dei lavori, ad essere adibito a dimora abituale. Qualora invece venisse acquistato un immobile allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato, può trovare eventualmente applicazione la detrazione degli interessi passivi derivanti da mutui contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, spettante ai sensi dell'art.15, comma 1-ter), del TUIR a cui è assimilabile la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001 (*Risoluzione 9.01.2007 n.1*).

Sarà possibile beneficiare della detrazione a partire dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale anche nel caso in cui la concessione edilizia o atto equivalente sia stato richiesto successivamente alla stipula del mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale e prima della variazione della residenza (*Circolare 1.07.2010 n. 39, risposta 1.3*).

Il rispetto del requisito temporale dei due anni può risultare (*Circolare 20.04.2005 n.15, risposta 4.3*):

- dai registri anagrafici;

- da una autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 (con tale autocertificazione il contribuente può attestare, altresì, che dimora abitualmente in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici).

In caso di acquisto di tre unità immobiliari (A/2 adibita ad abitazione principale, A/3 in fase di ristrutturazione al fine di realizzare un'unica abitazione catastalmente accorpata a quella principale e C/6 pertinenza dell'abitazione principale) la detrazione spetta da subito in relazione agli interessi passivi imputabili alla sola quota di mutuo destinata all'acquisto delle unità catastali A/2 e C/6, adibite rispettivamente ad abitazione principale e alla relativa pertinenza, mentre per l'unità immobiliare A/3 spetta solo successivamente all'accorpamento di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale e sempreché ciò avvenga nei tempi previsti dalle disposizioni che regolamentano la detrazione per gli immobili oggetto di ristrutturazione (*Risoluzione 29.04.2009 n. 117*).

Acquisto di immobili locati e all'asta

Se è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposto, a condizione che entro 3 mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro l'anno dal rilascio dell'immobile lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Per quanto riguarda i mutui contratti prima del 2001, la disposizione, entrata in vigore il 1° gennaio 2001, può essere applicata anche con riferimento ai mutui stipulati nell'anno 2000, sempreché al 31 dicembre 2000 non sia già decorso il termine entro il quale deve essere notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che l'adempimento venga comunque posto in essere nei 3 mesi successivi all'acquisto (Circolare 12.06.2002 n. 50, risposta 4.3).

Attenzione: in caso di acquisto di immobile locato rileva esclusivamente l'intimazione di sfratto per finita locazione e non l'intimazione di sfratto per morosità.

Qualora l'immobile non venga destinato ad abitazione principale entro un anno dal rilascio, dovranno essere dichiarati a tassazione separata, quali oneri rimborsati, gli interessi per i quali il contribuente ha fruito della detrazione d'imposta.

Qualora un soggetto si trovi nella condizione di potersi avvalere contemporaneamente della detrazione in riferimento ad un primo immobile acquistato con mutuo ed adibito ad abitazione principale e ad un secondo immobile acquistato con mutuo ma locato e da destinare ad abitazione principale, lo stesso potrà applicare la detrazione per uno solo



degli immobili. In particolare, nel periodo in cui il nuovo immobile acquistato è ancora occupato dal conduttore e fino a quando verrà rilasciato e adibito ad abitazione principale, potrà applicare la detrazione agli interessi pagati per il mutuo contratto per l'acquisto del primo immobile effettivamente adibito ad abitazione principale (*Circolare 12.06.2002 n. 50, risposta 4.4*).

In considerazione dell'analogia con l'acquisto di immobili locati, la detrazione spetta anche per gli interessi pagati in relazione alla stipula del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile all'asta a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal rilascio (*Risoluzione 14.10.2008 n. 385*).

