

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI ACQUISTO ALTRI IMMOBILI

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 ALTRI IMMOBILI |
|--------------------------|---|
| Norma legislativa | (Art. 15, comma 1, lett. b, TUIR) |
| Deducibile/Detraibile | Detraibile |
| Misura | 19% |
| Rigo della Dichiarazione | RP da 8 a 13 Codice 8 |
| Rigo del Modello 730 | E da 8 a 10 Codice 8 |

DOCUMENTI DA CONSERVARE

| | |
|--|---|
| <p>mutui contratti nel 1991 e nel 1992 per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale</p> | <p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo dal quale risulti che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile.</p> <p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto. Se tale importo, maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, sarà necessario riproporzionare gli 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 è stato adibito a propria abitazione diversa da quella principale e tale condizione sussisteva per l'anno 2018 e, ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto.</p> |
| <p>mutui contratti prima dell'1/1/1991 per l'acquisto di qualsiasi tipo di immobile</p> | <p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> |

La detrazione spetta per un **importo non superiore a euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo**, per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché per le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili stipulati prima del 1993 per l'acquisto di immobili diversi da quelli utilizzati come abitazione principale.

E' necessario distinguere a seconda che il mutuo sia stato stipulato entro il 31 dicembre 1990 ovvero tra il 1° gennaio 1991 ed il 31 dicembre 1992.

Nel primo caso, la detrazione spetta anche nel caso di mutui stipulati per l'acquisto di immobili non destinati ad abitazione (ad esempio, negozio, ecc.) ed anche per motivi diversi dall'acquisto (ad esempio, costruzione, ristrutturazione, ecc.).

Per i mutui stipulati nel 1991 e 1992, invece, la detrazione spetta solo per quelli relativi all'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione, anche diversa da quella principale, e per i quali non sia variata tale condizione come, ad esempio, nel caso in cui l'immobile precedentemente tenuto a disposizione sia stato concesso in locazione.

Se la motivazione non è contenuta 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 (in analogia a quanto affermato con Risoluzione 22.12.2006 n. 147 e Circolare 21.05.2014, n. 11, quesito 3.1).

È possibile fruire della detrazione sia nel caso di accollo (precedente al 1993) che di rinegoziazione del contratto di mutuo. Nel caso in cui si verifichi la compresenza di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale e di mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale (E7 + da E8 a E10 codice 8):

se l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7) è maggiore o uguale ad euro 2.065,83, l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale (righe da E8 a E10 codice 8) non concorre al calcolo della detrazione;

se l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7) è minore di euro 2.065,83, l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale concorre al calcolo della detrazione, ma la somma degli interessi relativi a entrambi i mutui (somma degli importi del rigo E7 e dei righe da E8 a E10 con il codice 8) non può superare euro 2.065,83.

Nel presente rigo vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 8 nella sezione "Oneri detraibili" (punti da 341 a 352) della Certificazione Unica.