

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI COSTRUZIONE 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 COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE
Norma legislativa	(Art. 15, comma 1-ter, TUIR) DM 30.07.1999, n. 311
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	19%
Rigo della Dichiarazione	RP da 8 a 13 Codice 10
Rigo del Modello 730	E da 8 a 10 Codice 10

DOCUMENTI DA CONSERVARE

<p>mutui contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire 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 la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), DPR n. 380 del 2001 dell'abitazione principale; in mancanza la motivazione può essere autocertificata.</p> <p>Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione.</p> <p>Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione.</p> <p>Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p>
<p>estinzione o rinegoziazione del contratto di mutuo indicato in precedenza e stipula di un nuovo mutuo</p>	<p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), DPR n. 380 del 2001 dell'abitazione principale; in mancanza, la motivazione può essere autocertificata.</p> <p>Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione.</p> <p>Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione.</p> <p>Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute.</p> <p>Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p> <p>Certificazione degli oneri accessori in caso di riparametrazione degli interessi.</p>

Con questo codice indicare gli importi degli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

La detrazione spetta su un importo massimo di euro 2.582,28.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di euro 2.582,28 si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, in caso di mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale, **la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge (Circolare 21.05.2014 n. 11, risposta 3.2).**

Nel caso in cui entrambi i coniugi abbiano stipulato un mutuo per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale, di proprietà di uno solo dei coniugi, e le fatture di spesa siano intestate in parte ad un coniuge e in parte all'altro coniuge, il coniuge proprietario dell'immobile può calcolare la detrazione con riferimento anche alla parte di spesa imputata all'altro coniuge non proprietario, a condizione che sulle fatture a quest'ultimo intestate sia annotato che la spesa è stata interamente sostenuta dal coniuge proprietario.

Fermo restando che in tale caso il coniuge proprietario dell'immobile potrà portare in detrazione solo la quota di interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo.

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 la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Nel presente rigo vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 10 nella sezione "Oneri detraibili" (punti da 341 a 352) della Certificazione Unica.

Il diritto alla detrazione si perde al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- a) l'unità immobiliare non viene destinata ad abitazione principale entro i sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;
- b) i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (si ricorda che a decorrere dal 1° dicembre 2007 la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione);
- c) i lavori di costruzione non sono ultimati entro il termine riportato nel provvedimento amministrativo previsto dalla vigente legislazione in materia edilizia che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso, salva la possibilità di proroga.

Se i termini, di cui alle precedenti lettere b) e c), non sono rispettati a causa di ritardi imputabili esclusivamente al comune nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, il diritto alla detrazione non viene meno.