

La detrazione degli interessi passivi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale – modalità e condizioni.



Notevole importanza riveste la questione interpretativa in materia di IRPEF riservata al trattamento dei mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

A tal proposito, il legislatore ha previsto una particolare disciplina che agevolasse il contribuente, prevedendo l'inserimento degli interessi passivi nel rigo 7 del quadro E.

L'agevolazione è riservata a coloro che, in quanto dichiaranti, risultino essere proprietari dell'immobile o nudi proprietari dello stesso.

Nello specifico potrà indicare la spesa il dichiarante che abbia pagato nel 2005 a un soggetto (banca, finanziaria) con sede in Italia o in altro stato membro dell'Unione Europea, interessi passivi e oneri accessori in dipendenza di mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, cioè di quella in cui il proprietario o i suoi familiari dimorano abitualmente, o di un'ulteriore quota della medesima.

Sarà dunque esclusa la detrazione per l'usufruttuario o per chi abbia acquistato diritti reali diversi dalla proprietà (diritto di abitazione).

Resta ovviamente inteso che il dichiarante potrà detrarre anche la quota di interessi passivi pagata per conto del coniuge fiscalmente a carico, cointestatario del mutuo.

La detrazione spetterà anche se il mutuo è servito per acquistare l'abitazione utilizzata da un familiare, ad esempio un figlio (per familiari si intende: coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

L'ampliamento del concetto di abitazione principale, originariamente limitata al solo contribuente, si applica dal 1.1.2001 in modo retroattivo.

Saranno, infatti, detraibili le rate pagate in dipendenza di un mutuo contratto in anni precedenti al 2001 e mai portate prima in detrazione perché l'immobile era abitazione principale del solo familiare.

Dovranno, tuttavia, essere presenti, fin dall'origine, le condizioni richieste dalla legge anteriormente al 2001 (non più di sei mesi tra mutuo e rogito; abitazione principale del familiare entro sei mesi dall'acquisto).



L'agevolazione sarà riconosciuta anche se il mutuo è stato contratto per acquistare una ulteriore quota dell'unità immobiliare.

Non spetterà, invece, se il mutuo è servito per acquistare soltanto una pertinenza (in altre parole chi è già proprietario al 50% dell'abitazione e contrae un mutuo per acquistare il restante 50%, ha diritto all'agevolazione; se acquista, però, solo un garage, non ne avrà diritto).

Per determinare l'importo massimo detraibile degli interessi sarà utile rapportare il capitale preso a mutuo al costo di acquisto dell'immobile.

In ogni caso l'importo non potrà superare i seguenti limiti:

- Per i mutui stipulati dal 1.1.1993 in poi: 3.615,20 euro in totale
- Per i mutui stipulati anteriormente al 1.1.1993: 3.615,20 euro per ciascun intestatario.

Le condizioni di detraibilità degli interessi passivi.

Sarà utile per meglio visualizzare le stesse, servirsi di una tabella riassuntiva:

Mutui stipulati	Acquisto dell'immobile	Trasferimento residenza	Importo
Dal 1.1.2001 E stipulati: dal 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'acquisto²- entro due anni dall'acquisto se l'immobile è stato oggetto di	3.615,20 euro complessive (suddiviso tra i contitolari del mutuo)

¹ Ai mutui stipulati negli ultimi 6 mesi del 2000 vengono applicate le più ampie regole di quelli stipulati dal 1.1.2001, in quanto il 31.12.2000 non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto (6 mesi dal 1.7.2000 = 1.1.2001).

² Per gli immobili locati occorre attuare la seguente procedura: il contribuente deve notificare al conduttore entro tre mesi dall'acquisto l'intimazione di sfratto per finta locazione.

		lavori di ristrutturazione edilizia ³	
Dal 1.1.1994 al 30.06.2000	Nei sei mesi precedenti o successivi la stipula del mutuo	Entro sei mesi dall'acquisto	
Nel 1993		Entro l'8.6.1994	
Ante 1993		Entro l'8.12.1993	3.615,20 per ogni intestatario

La riparametrazione.

Se il mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte di mutuo che copre detto costo, aumentati delle spese notarili; Per determinare la parte di interessi da detrarre potrà essere utilizzata la seguente formula a tal fine:

$$\frac{(\text{Costo di acquisizione dell'immobile}) \times (\text{interessi pagati})}{(\text{capitale preso a mutuo})}$$

Costo di acquisizione dell'immobile.

Il valore di acquisizione dell'immobile sarà determinato dalla somma delle seguenti spese:

- prezzo dell'immobile indicato nel rogito;
- spese notarili come risultante dalla parcella del notaio per la stipula del rogito;

³ I lavori di ristrutturazione edilizia, devono risultare dalla concessione edilizia o atto equivalente; la detrazione degli interessi passivi spetta soltanto a decorrere dal momento in cui l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari.



- eventuale spesa per attività di intermediazione dell'agenzia immobiliare;
- in caso di acquisto da privato: imposta di registro, ipotecaria e catastale indicate in calce all'atto;
- in caso di acquisto da impresa: IVA indicata nella fattura;
- parcella del notaio per la stipula del mutuo, imposta sostitutiva ed iscrizione e cancellazione di ipoteca (questo costo è anche un onere che compone la voce "interessi" e pertanto va considerato in più fasi del calcolo del limite di detraibilità);
- ogni altra spesa sostenuta necessaria per l'acquisto dell'immobile.

Esempio di acquisto

Il Signor Rossi ha acquistato a gennaio 2005 un immobile al 100% che ha destinato a sua dimora abituale alle seguenti condizioni:

- sul rogito è indicato il prezzo di euro 100.000;
- ha acquistato da un'impresa = IVA in fattura 4.000;
- ha una fattura del notaio per l'atto di compravendita di euro 1.500 + euro 168 di imposta ipotecaria e euro 168 di imposta catastale;
- ha una fattura di un'agenzia immobiliare di euro 5.000 per l'intermediazione.

Mutuo caso1:

Lo stesso Signor Rossi ha stipulato un mutuo a gennaio 2005 per euro 110.000.

Ecco le condizioni:

- nel 2005 ha pagato interessi di euro 3.000;
- ha una fattura del notaio di euro 1.200 per la stipula del mutuo;
- ha pagato sul mutuo l'imposta sostitutiva di euro 275 e imposte di bollo per iscrizione di ipoteca euro 35.



Il prezzo di acquisizione dell'immobile in questo caso sarà dato da:
 $100.000+4.000+1.500+168+168+5.000+1.200+275+35=112.346$.

Gli interessi non dovranno venire proporzionati in quanto il costo di acquisizione dell'immobile (112.346) è superiore al capitale preso a mutuo (110.000).

Il seguente dato sarà valido per tutti gli anni in cui dovrà detrarre gli interessi passivi.

Gli interessi detraibili nel 2005 saranno dati da: $3.000+1.200+275+35= 4.510$.

Questo importo dovrà essere ricondotto al limite di euro 3.615,20.

Negli anni successivi detarrerà solo gli importi pagati nell'anno: interessi e oneri accessori (parcella notaio, imposta sostitutiva e bolli si considerano solo per l'anno in cui sono stati sostenuti) riconducendo, se necessario, l'importo al limite di euro 3615,20.

Mutuo caso 2:

Lo stesso Signor Rossi ha stipulato un mutuo a gennaio 2005 per euro 160.000.

Le condizioni sono le seguenti:

- nel 2005 ha pagato interessi pari a euro 4.000;
- ha una fattura del notaio di euro 1.200 per stipula mutuo;
- ha pagato sul mutuo imposta sostitutiva di euro 400 e imposta di bollo per iscrizione di ipoteca di euro 35.

Il prezzo di acquisizione dell'immobile sarà così calcolato:
 $100.000+4.000+1.500+168+168+5.000+1.200+400+35=112.471$.

Gli interessi in questo caso dovranno essere proporzionati in quanto il costo di acquisizione dell'immobile (112.471) risulta essere inferiore al capitale preso a mutuo (160.000).

Questo dato sarà valido per tutti gli anni in cui il Signor Rossi dovrà detrarre gli interessi passivi.



Gli interessi passivi detraibili nel 2005 saranno: $4.000+1.200+400+35= 5.635$.

Questo importo dovrà essere prima così riproporzionato:

$$\frac{\text{costo di acquisizione dell'immobile (112.471) x interessi pagati (5.635)}}{\text{capitale preso a mutuo (160.000)}}$$

IL risultato ci darà gli interessi proporzionati e cioè, 3.961, poi ricondotto al limite di euro 3.615,20.

Negli anni successivi la proporzione verrà fatta prendendo sempre a base il costo di acquisizione di euro 112.471 e gli importi pagati nell'anno: interessi e oneri accessori (parcella notaio, imposta sostitutiva e bolli si considerano solo per l'anno in cui sono stati sostenuti), riconducendo, se necessario, l'importo al limite di euro 3.615,20.

Decadenza del diritto alla detrazione

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo di imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, a meno che il trasferimento altrove non sia dovuto a ragioni di lavoro.

Se si ripristinano le condizioni originarie (e cioè, se l'immobile torna ad essere adibito ad abitazione principale), la detrazione spetta nuovamente.

Non si tiene conto delle variazioni di dimora abituale dipendenti da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non venga nel contempo locata.

Nel caso in cui l'immobile acquistato dopo l'1.1.1993 abbia cessato nel 2005 di essere utilizzato come abitazione principale (per motivi diversi dal lavoro o dal ricovero permanente in istituto), la detrazione per il 2005 spetterà ancora nella misura massima complessiva di euro 3.615,20; per il 2006, però, non spetterà più.



Il coniuge separato che non utilizza più l'immobile come abitazione principale conserverà il diritto alla detrazione fino alla sentenza di divorzio, sempre che nell'immobile continuino ad abitare l'altro coniuge e/o altri familiari.

Dopo il divorzio, il diritto alla detrazione spetterà finché l'immobile continuerà ad essere utilizzato come abitazione principale dai familiari (ad esempio dai figli), a condizione che non abbia un altro immobile di proprietà che utilizzi come propria abitazione principale.

Se l'immobile acquistato prima del 1.1.1993 ha cessato nel corso del 2005 di essere utilizzato come abitazione principale (per motivi diversi da quelli di lavoro), la detrazione per il 2005 spetterà nella misura massima di euro 2.066 per ciascun intestatario del mutuo.

Rinegoziazione ed accollo del mutuo

Il rispetto dei tempi di legge (intervallo tra rogito e mutuo e utilizzo come abitazione principale) costituisce una presunzione assoluta: se si verificano entrambe le condizioni, e quindi il mutuo sarà stato contratto per acquistare l'immobile da utilizzare tempestivamente come abitazione, lo stato riconosce la situazione di necessità che dà diritto all'agevolazione.

Non si tiene conto dei limiti temporali nel caso in cui il vecchio contratto di mutuo sia stato estinto e ne sia stato stipulato uno nuovo di importo non superiore alla quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese per l'estinzione del vecchio mutuo e la stipulazione del nuovo.

Ciò vale, a maggior ragione, anche quando viene soltanto rinegoziato un vecchio mutuo, restando invariate le parti contraenti e l'immobile concesso in garanzia (e anche nel caso in cui la rinegoziazione avvenga tra la banca e chi sia nel frattempo subentrato all'originario contraente in seguito ad acquisto dell'immobile e ad accollo del mutuo).

In caso di rinegoziazione, dunque, se sussistono le condizioni citate, si continua ad applicare la disciplina fiscale relativa al mutuo originario.



In caso di accollo del mutuo da parte di un erede per successione, oppure per acquisto di un immobile ipotecato, le condizioni previste per poter godere della detrazione devono ricorrere nei confronti di chi si accolla il mutuo.

Per questi, la “data di stipulazione del mutuo” coinciderà con la data di accollo dello stesso. Dovrà, quindi, adibire l’immobile a propria abitazione principale (o ad abitazione principale dei familiari) entro un anno dalla data di acquisizione dell’immobile.

Casi particolari

Pluralità di abitazioni principali:

Se i requisiti di detraibilità sussistono per due mutui, stipulati per l’acquisto di due abitazioni principali (in cui uno, per esempio, sia stato contratto per l’acquisto dell’abitazione principale di un figlio), non sarà possibile optare per la detrazione più conveniente.

Il contribuente dovrà calcolare la detrazione con riferimento agli interessi pagati per la propria abitazione principale.

Appartenenti alle Forze Armate:

La detrazione spetterà comunque, a prescindere dal requisito della dimora abituale per gli interessi passivi pagati in dipendenza di mutui ipotecari per l’acquisto dell’abitazione principale, agli appartenenti alle Forze Armate alle Forze di Polizia ad ordinamento militare, nonché agli appartenenti alle Forze di Polizia ad ordinamento civile.

Deve trattarsi, tuttavia, dell’unica abitazione di proprietà.

Questo in previsione della circostanza che gli stessi trasferiscano periodicamente e ripetutamente la propria residenza per motivi di lavoro.

Dott.ssa Filomena Tenace

Articolo pubblicato in data 8 maggio 2006