

LE DETRAZIONI DEGLI INTERESSI PASSIVI DERIVANTI DA MUTUI PER L'ACQUISTO, LA COSTRUZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI



Guida aggiornata con la Ris. n. 385 del 14 ottobre 2008

Testo redatto da Ercole Bellante

La veste grafica è curata dall'ufficio Comunicazione Interna, Relazioni Esterne e Relazioni Sindacali della Direzione Regionale della Sicilia.

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
1.0 MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	4
1.1 Condizioni relative al mutuo	5
1.1.1 Se si stipula un nuovo mutuo	5
1.2 Beneficiari	6
1.3 Variazione dei beneficiari originali	7
1.4 Spese ammesse alla detrazione	7
1.4.1 Spese non ammesse alla detrazione	8
1.5 Nozione di abitazione principale	8
1.6 Altre condizioni	9
1.7 Detrazioni	10
1.8 Limiti di spesa nei vari anni	11
1.9 Mutui sottoscritti da cooperative e da imprese costruttrici	12
2.0 MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	12
3.0 MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	13
3.1 Condizioni	14
4.0 MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE	15
5.0 MUTUI STIPULATI NEL SOLO ANNO 1997 PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO	16

INTRODUZIONE

Questa edizione segue quelle pubblicate a partire dall'ottobre 2002 ed è aggiornata al 14 ottobre 2008.

*Le novità, rispetto all'ultima edizione del 4 aprile 2008, sono state sottolineate in **grassetto e corsivo** al punto 1.6.*

Si precisa che per aggiornamenti non si intendono soltanto quelli conseguenti a novità legislative o di prassi, ma anche quelli ritenuti opportuni sulla base di richieste di informazioni o di chiarimenti pervenute dai contribuenti o dagli uffici.

Non vengono invece evidenziate le eventuali variazioni delle sole forme espositive rese opportune per dare maggiore chiarezza al contenuto.

Ercole Bellante

La normativa vigente in materia di detrazioni fiscali relative agli interessi passivi ed oneri accessori derivanti da contratti di mutui, appare molto articolata poiché nel corso dei vari anni le disposizioni hanno subito diverse modifiche, con la conseguenza che tali detrazioni spettano secondo limiti e modalità che variano in relazione al tipo di fabbricato (abitazione principale, abitazione secondaria, altri fabbricati non abitativi) e l'anno in cui è stato stipulato il contratto di mutuo.

L'avvicinarsi delle disposizioni di legge può essere sintetizzata nel seguente schema.

- Per i mutui stipulati dal 1993

le detrazioni sono riconosciute solo in relazione **all'acquisto dell'abitazione principale**. Per quelli stipulati nel solo 1993 la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro l'8 giugno 1994.

Dal 1° gennaio 2008 (per la dichiarazione da presentare nel 2009) l'importo massimo di spesa su cui applicare la detrazione è di € 4.000,00 (così elevato dalla legge finanziaria 2007, articolo 1, comma 202). In precedenza il limite era di € 3.615,20.

In caso di contitolarità del mutuo o di più contratti, il limite si riferisce all'ammontare complessivo.

- Per i mutui stipulati negli anni 1991 e 1992

le detrazioni spettano per l'acquisto di una propria abitazione anche diversa da quella principale. L'importo massimo di spesa su cui applicare la detrazione è di € 3.615,20 per ciascun intestatario, se si tratta di abitazione principale, e di € 2.065,83, per ciascun intestatario, se si tratta di altra propria abitazione.

- Per i mutui stipulati in anni anteriori al 1991

le detrazioni spettano anche per l'acquisto di immobile non abitativo con un limite di spesa di € 2.065,83 per ciascun intestatario.

1.0 MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione, prevista dall'art. 15 del Nuovo TUIR (ex art 13- bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917), spetta agli acquirenti di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

1.1 CONDIZIONI RELATIVE AL MUTUO

- il finanziamento dell'acquisto deve derivare da un mutuo ipotecario, di cui all'art. 1813 del codice civile, con esclusione di qualsiasi altra forma di prestito. Pertanto non sono ammessi finanziamenti quali cambiali, apertura di credito in c/o corrente, anche se garantiti da ipoteca, cessione di stipendio, ed altri.

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.

La Risoluzione del 22 dicembre 2006, n. 147, ha precisato che nel caso in cui la banca non sia in grado di attestare che il mutuo è finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale, il contribuente interessato può ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, effettuata ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 445/2000, con assunzione di responsabilità civile e penale, in cui potrà dichiarare che il mutuo è stato contratto al fine di acquistare l'abitazione principale.

Non da diritto alle detrazioni il mutuo ipotecario contratto autonomamente per l'acquisto di sole pertinenze;

- è necessario che il mutuo sia garantito da un'ipoteca immobiliare. Non è richiesto che l'immobile ipotecato sia lo stesso da acquistare, potendo ben essere altro immobile appartenente anche ad un soggetto diverso dall'acquirente.

- il soggetto che eroga il mutuo deve essere residente in Italia o in un paese aderente all'Unione Europea, o altrimenti deve avere una stabile organizzazione in Italia.

1.1.1 SE SI STIPULA UN NUOVO MUTUO

La circolare n. 34/E/2008, al punto 7.2, nel recepire quanto già chiarito nella Risoluzione n. 390/2007, ha confermato una nuova chiave di lettura dell'articolo 15, comma 1, lettera b) del Nuovo Tuir.

Mentre prima, se si stipulava un mutuo nuovo in sostituzione del primo per un importo superiore alla quota residua del mutuo vecchio, eventualmente maggiorata dell'importo derivante da clausole di indicizzazione, si perdeva il diritto alla detrazioni di tutti gli interessi, adesso le detrazioni continuano ad essere riconosciute nei limiti del mutuo estinto.

Nei documenti di prassi sopra indicati viene affermato che in caso di estinzione anticipata e successiva stipulazione di un contratto nuovo, per un importo superiore al capitale residuo del mutuo precedente, è possibile detrarre gli interessi pagati sul secondo mutuo in proporzione alla quota di capitale che residua dal primo contratto. Ciò vuol dire che se l'importo residuo del vecchio mutuo era, ad esempio, di € 90.000 e l'importo del nuovo finanziamento è di € 100.000, è possibile detrarre il 90% degli interessi del mutuo nuovo, fermo restando, ovviamente, l'osservanza di tutte le altre condizioni. Si rammenta in particolare che l'immobile dato in garanzia deve rimanere lo stesso, mentre la banca con la quale si stipula il mutuo nuovo può anche essere diversa da quella del mutuo originario (circolare n. 95/E/2000, al punto 1.2.2).

Per calcolare in che misura percentuale (X) sono detraibili gli interessi passivi del secondo mutuo, la menzionata Risoluzione indica la seguente formula:

$X = 100 \times \text{residua quota di capitale da rimborsare del primo mutuo, maggiorata delle spese e degli oneri correlati} / \text{importo del secondo mutuo}$

La formula applicata all'esempio sopra indicato porta al seguente risultato:

$$X = (100 \times 90.000) / 100.000 = 90\%.$$

L'esempio è stato fatto con gli importi di 90.000 e 100.000 solo per rendere con maggiore evidenza il calcolo della percentuale, senza considerare i limiti della detrazione di cui, nella realtà, bisogna tenere conto.

Applicando la formula sopra indicata all'esempio riportato è possibile verificare che l'ammontare delle detrazioni riconosciute sugli interessi passivi del secondo mutuo è esattamente uguale a quello delle detrazioni del mutuo estinto. Infatti supponendo che il tasso d'interesse applicato dalla banca sia del 5%, abbiamo il risultato che segue:

$$90.000 \times 5\% = 4.500$$

$$100.000 \times 5\% = 5.000 \times 90\% = 4.500$$

In sostanza chi contrae un nuovo mutuo più vantaggioso in sostituzione di quello precedente per un ammontare superiore a quest'ultimo, fermo restando le condizioni previste dall'articolo 15, comma 1, lettera b) del TUIR, continua a godere della detraibilità degli interessi nella stessa misura di prima, anche se corrisponde maggiori interessi a fronte di un maggior capitale ricevuto.

I criteri sopra esposti, avendo valore interpretativo, trovano applicazione anche per il passato.

La Risoluzione n. 57/E del 21 febbraio 2008 risponde ad un interpello presentato da una contribuente, comproprietaria con il marito dell'abitazione principale acquistata con un mutuo ipotecario cointestato con il coniuge. Per convenienza economica, afferma l'interessata, approfittando delle agevolazioni introdotte dal decreto Bersani, in tema di "portabilità del mutuo", si è reso opportuno sostituire il vecchio mutuo con uno nuovo stipulato con l'INPDAP. Se non ché l'Istituto previdenziale ha accettato come mutuatario soltanto la signora, in quanto dipendente pubblico, ma non il marito che non lo è.

La Risoluzione nella fattispecie, riconosce all'interpellante il diritto a detrarre anche gli interessi passivi originariamente riferibili al coniuge cointestatario del vecchio mutuo. Ciò nella considerazione che tale interpretazione appare la più aderente alla volontà del legislatore che con le disposizioni sopra richiamate ha inteso favorire e non compromettere la convenienza alla sostituzione del mutuo.

1.2 BENEFICIARI

Le detrazioni spettano agli acquirenti, anche della sola nuda proprietà, che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario (vedi eccezione introdotta dalla circolare n. 17/E del 18 maggio 2006 al punto 1.7).

Non possono essere beneficiari dell'agevolazione gli usufruttuari in quanto non acquistano la proprietà ma solo il godimento dell'abitazione (circolari n. 108/1996 e 95/2000).

In presenza di più comproprietari e cointestatari del mutuo, il diritto alla detrazione spetta in proporzione alla quota di cointestazione del mutuo di ciascuno.

Nella ipotesi di mutuo ipotecario intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, sempre che il coniuge a carico sia comproprietario dell'abitazione.

Tale agevolazione, in vigore da 1° gennaio 2001, spetta solo se il mutuo cointestato è stato stipulato a partire dal 1993 (cir.n. 50 del 12.6.2002).

La circolare n. 17/E del 18 maggio 2006, al punto 7, ha chiarito che in caso di acquisto in comproprietà tra coniugi, a fronte di un mutuo ipotecario sottoscritto soltanto da uno di essi, la detrazione degli interessi passivi spetta per intero al coniuge che sopporta l'onere degli interessi.

L'acquisto al 100% dell'abitazione principale da parte di un coniuge, con la intestazione del mutuo anche all'altro coniuge, in regime di separazione dei beni, non fiscalmente a carico e non comproprietario dell'abitazione, comporta che gli interessi passivi e i relativi oneri accessori sono detraibili al 50% soltanto da parte del coniuge proprietario dell'abitazione ed intestatario del mutuo. L'altro coniuge, benché intestatario del mutuo, non può detrarre gli oneri non essendo né comproprietario né fiscalmente a carico dell'altro. (Le risposte dei Cam dell'Agenzia delle entrate pubblicato su "Fiscooggi" del 19 settembre 2006).

L'acquisto dell'abitazione principale con il mutuo cointestato anche ai genitori (in qualità di garanti) da luogo alla detrazione da parte del figlio acquirente nella misura di 1/3, presumendo che il mutuo venga pagato in parti uguali. (Le risposte dei Cam dell'Agenzia delle entrate pubblicato su "Fiscooggi" del 31 ottobre 2006).

1.3 VARIAZIONE DEI BENEFICIARI ORIGINALI

I beneficiari della norma 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. Le parti contraenti si considerano invariate nel caso in cui la rinegoziazione avviene tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di accollo (Istruzioni per la compilazione della dichiarazione - Appendice).

In caso di successione apertasi in data successiva al 1° gennaio 1993, l'erede può detrarre gli interessi passivi solo se destina l'immobile ereditato ad abitazione principale.

1.4 SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE

Le seguenti spese sono ammesse alla detrazione in base all'anno in cui sono state effettivamente sostenute, indipendentemente dalla data di scadenza:

- interessi passivi, con esclusione di quelli coperti da contributi erogati da enti pubblici;
- oneri accessori quali l'onorario del notaio per la stipulazione del contratto di mutuo ipotecario (con esclusione di quello relativo al contratto di acquisto dell'immobile), spese di perizia, spese di istruttoria, imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca, imposta sostitutiva sul capitale prestato, provvigione per scarto rateizzato nei mutui in contanti, penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione;
- perdite su cambio, per i mutui contratti in valuta estera.

1.4.1 SPESE NON AMMESSE ALLA DETRAZIONE

Non rientrano nella detrazione:

- le spese di assicurazione dell'immobile, in quanto non avendo carattere di necessità non possono essere considerate tra gli oneri accessori detraibili del mutuo ipotecario (circolare n. 15 del 20 aprile 2005);
- gli interessi derivanti da una operazione di prefinanziamento acceso per finanziare un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione, infatti, chiarisce la circolare n.50/E/2002, al punto 4.5, il prefinanziamento è cosa diversa dal mutuo.

Non rientrano, inoltre, nell'ambito di applicazione delle detrazioni degli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale quelli corrisposti per l'acquisto di un immobile allo stato grezzo da rifinire per adibirlo a dimora abituale. Tali interessi, invece, possono essere detratti nell'ambito delle detrazioni per la costruzione dell'abitazione principale (Risoluzione n. 1/E del 9 gennaio 2007).

Per i mutui stipulati a partire dall'anno 1993 la detrazione spetta solo in relazione all'acquisto dell'abitazione principale.

1.5 NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale s'intende quella in cui il contribuente dimora abitualmente. Dal 2001 tale definizione è stata ampliata nel senso che per abitazione principale s'intende anche quella adibita a dimora abituale del contribuente o di un suo familiare (coniuge, anche separato, ma non divorziato - parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Il coniuge divorziato che trasferisce la propria dimora abituale in altra abitazione non perde il diritto alle detrazioni se nell'immobile acquistato continuano ad avere la dimora i propri familiari.

La nozione di abitazione principale contiene in sé il concetto di unicità, pertanto non si possono avere più abitazioni principali. Inoltre, tale nozione deve essere sempre riferita a colui che espone le detrazioni degli interessi passivi nella propria dichiarazione dei redditi. Ad esempio, nell'ipotesi più ricorrente in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di sua proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quello ceduto in uso al figlio perde questa qualifica. Invece, se il genitore va ad abitare in una casa che non gli appartiene (in locazione o in comodato), l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale, ed il genitore conserva il diritto alla detrazione degli interessi passivi.

Per altro verso la nozione di "abitazione principale" deve essere distinta da quella di "prima casa". I due termini sono spesso usati come equivalenti, pur avendo significati molto diversi, e dando luogo ad agevolazioni fiscali differenti. Con il termine di "prima casa" s'intende l'immobile acquistato come prima abitazione con le relative agevolazioni previste in materia di Iva o di imposta di registro. Per "abitazione principale", invece, s'intende l'immobile adibito a dimora abituale indipendentemente dal fatto che sia o meno la prima casa acquistata. Le due nozioni possono coincidere, come nel caso in cui si abita nella prima casa acquistata, ma se l'abitazione principale è stabilita in una seconda o in una terza casa acquistata o, addirittura, in un immobile preso in affitto, i due termini non coincidono. Pertanto, ai fini del riconoscimento delle detrazioni in argomento, è necessario specificare che l'immobile acquistato è adibito ad abitazione principale a prescindere che si tratti o meno di una prima casa.

1.6 ALTRE CONDIZIONI

Il diritto alle detrazioni spetta alle seguenti condizioni:

- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto (termine elevato da sei mesi ad un anno dalla L. n. 388/2000 con decorrenza 1.1.2001);
- la condizione di dimora abituale deve sussistere nel periodo d'imposta per il quale si chiedono le detrazioni, con eccezione delle variazioni di domicilio dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Ciò vuol dire che se un lavoratore è costretto da motivi di lavoro a trasferirsi in altro luogo, la casa in cui abitava non perde la qualifica di abitazione principale. Pertanto 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). Parimenti, non si tiene conto delle variazioni di domicilio dipendenti da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria. In questo caso, però, per poter continuare ad usufruire delle detrazioni è necessario che l'abitazione rimanga sfitta.
E' ammessa l'autocertificazione di una dimora abituale diversa dalla residenza anagrafica.

Il requisito della dimora abituale non è richiesto al personale **in servizio permanente appartenente alle** Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento sia militare sia civile. Per loro è sufficiente che l'acquisto o la costruzione riguardi un immobile che costituisca l'unica abitazione. **L'eccezione è disposta dall'articolo 66, comma 2, della legge 21 novembre 2000, n. 342.** In tal caso, come in quello sopra evidenziato che riguarda il trasferimento per motivi di lavoro, il diritto alle detrazioni spetta anche nell'ipotesi in cui l'abitazione venga data in locazione;

- l'acquisto dell'immobile, o anche di un'ulteriore parte di esso, deve avvenire entro un anno antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo ipotecario. Ciò significa che si può prima acquistare, ed entro un anno stipulare il contratto di mutuo, oppure prima stipulare il contratto di mutuo, ed entro un anno stipulare il contratto di acquisto. Nel caso in cui il vecchio mutuo venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, di importo non superiore alla residua parte di capitale da rimborsare, considerata la sostanziale continuità tra il vecchio mutuo e quello nuovo, il periodo di un anno deve essere valutato con riferimento alla data di stipula del contratto originario. La disposizione è dettata dall'articolo 15, comma 1, lettera b) del TUIR.
- in caso di acquisto di un'abitazione locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dalla stipula del contratto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che **entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Al caso descritto è stato assimilato, dalla Risoluzione n. 385 del 14 ottobre 2008, anche quello dell'acquisto all'asta di un immobile da adibire ad abitazione principale che continua ad essere occupato illegittimamente dal vecchio proprietario. Il menzionato documento di prassi chiarisce che, anche in questo caso, il nuovo proprietario, entro tre mesi dal decreto di trasferimento, deve attivare la procedura esecutiva e adibire l'immobile ad abitazione principale entro un anno dal rilascio.**
- nel caso che l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a propria dimora abituale, e in ogni caso entro due anni dall'acquisto;
- per i mutui stipulati negli anni 1991 e 1992, il diritto alle detrazioni sussiste a condizione che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993;
- per i soli mutui stipulati nell'anno 1993, la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro l'8 giugno del 1994.

1.7 DETRAZIONI

La circolare n. 15 del 20 aprile 2005 ha precisato che nel caso in cui il capitale dato a mutuo superi il costo di acquisto dell'abitazione, gli interessi passivi ed i relativi oneri accessori sono detraibili nei limiti dell'importo del capitale mutuato corrispondente al

costo sostenuto per l'acquisto. Per determinare la parte di interessi su cui calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula:

$$\frac{\text{costo di acquisto} \times \text{interessi pagati}}{\text{capitale dato a mutuo}}$$

Con risoluzione n. 128/E del 23.9.2005, è stato precisato che nel costo di acquisto dell'immobile devono essere compresi anche tutti i costi accessori sostenuti. Tali spese, non detraibili, sono da computare tra quelle di acquisto nella formula sopra esposta ai fini della determinazione della parte di interessi da potere detrarre.

Tra essi sono da comprendere:

- l'onorario del notaio per l'atto di acquisto dell'abitazione;
- le imposte di registro, ipotecarie e catastali;
- le spese di mediazione (documentate con fattura);
- i costi sostenuti per ottenere dal Giudice Tutelare le autorizzazioni alla compravendita richieste dalla legge per i minori, gli inabilitati e gli interdetti;
- i costi degli eventuali procedimenti di esecuzione individuale o concorsuale connessi all'acquisto dell'immobile.

La circolare n. 26/E del 31 maggio 2005, considerando la mancanza di disposizioni specifiche che ha ingenerato condizioni obiettive di incertezza sulla interpretazione delle disposizioni normative in materia di deducibilità degli interessi passivi, ha disposto la disapplicazione delle sanzioni, tanto ai contribuenti quanto ai CAF, per il periodo d'imposta 2003 e precedenti, fermo restando il recupero delle imposte dovute e degli interessi.

Le detrazioni operano secondo il principio di cassa, cioè, non vale il termine entro il quale bisogna pagare ma il momento in cui si paga. Pertanto, una rata di mutuo che scadeva il 31 dicembre del 2006 ma che è stata pagata il 2 gennaio del 2007 può essere utilizzata solo nella dichiarazione relativa all'anno 2007 che sarà presentata nel 2008.

Le detrazioni operano nei limiti dell'imposta dovuta, sia essa da versare, versata o ritenuta. La parte eccedente non è riportabile nelle dichiarazioni successive e pertanto si perde.

1.8 LIMITI DI SPESA NEI VARI ANNI

Per i contratti di mutuo stipulati dal 1993, la detrazione spetta fino ad un tetto massimo di spesa per interessi passivi derivanti da mutuo ipotecario, e relativi oneri accessori, di € 4.000,00, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2008 e di 3.615,20 per quelle sostenute prima. Pertanto la detrazione non può essere superiore a € 760,00 o a € 686,89, pari rispettivamente al 19% di € 4.000,00 o di € 3.615,20. La detrazione è riconosciuta solo per l'acquisto dell'abitazione principale, ed il tetto massimo di spesa

deve essere riferito complessivamente a tutti gli intestatari, ed eventualmente a più contratti di mutuo stipulati dallo stesso soggetto per l'acquisto.

Per i mutui stipulati negli anni 1991 e 1992, l'ammontare della detrazione è pari a 3.615,20 euro per ciascun intestatario.

Nella ipotesi di mutuo ipotecario intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, sempre che il coniuge a carico sia comproprietario dell'abitazione.

Tale agevolazione, in vigore da 1° gennaio 2001, spetta solo se il mutuo cointestato è stato stipulato a partire dal 1993 (cir.n. 50 del 12.6.2002).

La circolare n. 17/E del 18 maggio 2006 ha chiarito che in caso di acquisto in comproprietà tra coniugi a fronte di un mutuo ipotecario sottoscritto soltanto dal coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico, la detrazione degli interessi passivi spetta per intero al coniuge che sopporta l'onere degli interessi. In tal caso, il controllo della congruità del capitale ricevuto a mutuo con il valore dell'acquisto deve essere riferito al valore dell'intero immobile e non al 50 %.

1.9 MUTUI SOTTOSCRITTI DA COOPERATIVE E DA IMPRESE COSTRUTTRICI

Nel caso di mutui ipotecari non ancora frazionati stipulati da cooperative a proprietà divisa o dalle imprese costruttrici, il diritto alle detrazioni spetta agli assegnatari, o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione, rimborsati da questi ai contraenti dei mutui.

Da rilevare che mentre per l'acquirente la condizione di detraibilità è l'atto notarile, per i soci di cooperative edilizie è la delibera assembleare di assegnazione con conseguente immissione nel possesso.

Invece, nel caso di assegnazione dell'immobile da parte di cooperative a proprietà indivisa, il socio è assegnatario del solo diritto di godimento (in pratica è come se fosse un inquilino) e, pertanto, non può fruire della detrazione degli interessi passivi pagati dalla cooperativa che rimangono in capo a quest'ultima insieme all'obbligo di dichiarare il reddito dei fabbricati.

2.0 MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per gli anni precedenti il 1993 le detrazioni continuano a spettare a coloro che hanno stipulato mutui ipotecari per l'acquisto di immobili diversi dall'abitazione principale, e precisamente:

- per i mutui stipulati negli anni 1991 e 1992, la detrazione spetta nella misura di € 2.065,83 a coloro che hanno acquistato proprie abitazioni diverse da quelle principali. Per altra propria abitazione si intende l'immobile che rimane a disposizione dell'acquirente, per esempio una seconda casa. Sono escluse da questa definizione le abitazioni acquistate per essere date in locazione. Il limite massimo della spesa è riferito a ciascun

intestatario, e la detrazione non spetta se il tetto massimo di spesa è stato raggiunto dai costi relativi ad altro mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale. Se questi sono stati inferiori al limite predetto, la detrazione si applica sulla differenza;

- o per i mutui stipulati prima del 1991, la detrazione si applica anche in relazione a contratti di acquisto relativi ad immobili non abitativi. Anche in questo caso il tetto massimo di spesa è di € 2.065,83 per ogni singolo intestatario.

3.0 MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione spetta in relazione ai mutui ipotecari contratti solo a partire dal 1° gennaio 1998 per la costruzione dell'abitazione principale e spetta anche per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

La risoluzione n. 1 del 9 gennaio 2007, ha chiarito che per costruzione può intendersi anche il completamento di un fabbricato acquistato allo stato grezzo.

Il diritto alle detrazioni degli interessi passivi spetta anche al personale in servizio permanente delle Forze Armate e Forze di Polizia ad ordinamento militare e a quello dipendente dalle Forze di Polizia ad ordinamento civile per i mutui ipotecari stipulati per la costruzione di un immobile che al momento costituisca l'unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Il tetto massimo di spesa riconosciuto è di € 2.582,28 riferito complessivamente a più cointestatari ed a più contratti di mutuo.

La risoluzione 390/E/2007 ha esteso anche al caso di costruzione dell'abitazione principale la possibilità di detrarre gli interessi passivi nei casi di estinzione del mutuo ipotecario originario e successiva stipulazione di un nuovo contratto. Tuttavia, nel caso in cui il secondo mutuo è superiore a quello estinto, la detrazione non può essere riconosciuta sul totale dell'importo del secondo mutuo ma nella misura percentuale determinata dal rapporto tra la quota residua del capitale del vecchio mutuo con l'importo di quello nuovo. Sull'argomento valgono le considerazioni e gli esempi esposti al punto 1.1.1.

La menzionata risoluzione precisa che benché la "portabilità" del mutuo sia espressamente prevista dall'articolo 15, comma 1, lettera b) del Tuir solo per l'acquisto dell'abitazione principale, tenuto conto della stretta affinità che sussiste tra la fattispecie di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale e quella del mutuo contratto per la costruzione della stessa, al fine di evitare di trattare in modo differente situazioni sostanzialmente identiche, si ritiene possibile che l'agevolazione sia applicabile anche nei casi in cui il mutuo sia stato stipulato per la costruzione dell'abitazione principale.

La detrazione, come nel caso dell'acquisto, è riconosciuta anche se il soggetto finanziatore è diverso da quello originario.

Benché la disposizione normativa (ora trasfusa nell'art. 15, comma 1-ter, del Nuovo Testo Unico delle Imposte Dirette - D. Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344 - in vigore dal 1° gennaio 2004) faccia espresso riferimento alla costruzione, il decreto ministeriale n. 311

del 30 luglio 1999, che stabilisce le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione, ha esteso l'agevolazione anche alle ipotesi di ristrutturazione in considerazione del fatto che per la realizzazione di tali tipi di interventi la normativa edilizia richiede lo stesso tipo di provvedimento abilitativo.

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.

Si evidenzia che per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono solo quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e precisamente:

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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

Pertanto, la possibilità di detrarre gli interessi passivi deve intendersi riferita non solo alla semplice costruzione ma anche all'ipotesi di chi acquista un immobile e, dopo averlo ristrutturato nel senso sopra chiarito, lo adibisce ad abitazione principale con l'osservanza di tutte le condizioni che seguono.

Questa detrazione non deve essere confusa con l'altra prevista dall'articolo 1, comma 4, della legge n. 30 del 28 febbraio 1997, e che riguarda i mutui contratti nel solo 1997 per finanziare gli interventi di recupero edilizio (che impropriamente vengono definiti anche di " ristrutturazione") di qualsiasi abitazione, e non solo di quella principale.

3.1 CONDIZIONI

❖ contraente del mutuo deve essere colui che avrà il possesso, a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'abitazione da costruire o da ristrutturare;

❖ il mutuo deve essere stipulato entro sei mesi antecedenti, ovvero, nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. La disposizione è stata cambiata, a partire dal 1° dicembre 2007, aggiungendo in sede di conversione (legge n. 222/2007) del decreto-legge n. 159/2007, il comma 4-ter all'articolo 44. In precedenza i termini erano sei mesi antecedenti o successivi all'inizio dei lavori di costruzione. La circolare n. 34/E/2008 ha chiarito che il nuovo limite di tempo dei diciotto mesi può essere riconosciuto anche a coloro che al 1° dicembre 2007 (data di entrata in vigore del decreto legge sopra indicato) avrebbero, comunque, potuto usufruire dell'agevolazione in base alla precedente disposizione e cioè a coloro che a tale data abbiano iniziato i lavori da non più di sei mesi.

La risoluzione n. 310/E del 5 novembre del 2007 ha chiarito che ai fini del computo di tale termine è essenziale il riferimento alla data di inizio lavori indicata nella comunicazione inviata al Comune. La risoluzione risponde ad un interpello in cui l'interessato rappresenta di avere acquistato un immobile allo stato grezzo, e anziché richiedere una nuova licenza edilizia a proprio nome con una nuova data di inizio lavori,

ne ha completato la costruzione entro il termine indicato nella concessione edilizia rilasciata al precedente proprietario. L'interessato chiede se in tale fattispecie per data di inizio lavori può essere considerata equivalente quella di pagamento degli stessi. La risoluzione risponde negativamente sottolineando che la data del pagamento è del tutto svincolata da quella dell'inizio dei lavori. Pertanto il contribuente, non potendo dimostrare che il mutuo è stato stipulato entro i termini sopra indicati, non può usufruire delle detrazioni degli interessi passivi.

❖ dal contratto di mutuo ipotecario deve risultare che lo stesso è stato stipulato per la costruzione 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 (risoluzione n. 241/E del 7 settembre 2007);

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

❖ 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.

La detrazione spetta solo sulla parte degli interessi passivi, oneri accessori, e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, relativi alla parte di mutuo effettivamente utilizzato per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile. Pertanto la detrazione non si applica alla parte delle spese del mutuo (interessi passivi ed oneri accessori) che eccedono i costi documentati. A tal fine è possibile utilizzare la formula riportata al punto 1.7 sostituendo in essa il costo di acquisto con quello di costruzione.

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.

La Risoluzione n. 73/E del 3 marzo 2008 ha chiarito che nel caso di donazione di un immobile allo stato grezzo da padre a figlio, quest'ultimo può detrarre gli interessi passivi pagati in relazione ad un mutuo ipotecario stipulato per far fronte ai lavori di completamento per adibirlo ad abitazione principale. Ciò in considerazione del fatto che nella fattispecie rappresentata i lavori di completamento del fabbricato sono iniziati nei sei mesi successivi alla stipula del mutuo e il trasferimento di residenza è avvenuto entro un semestre dal termine dei lavori.

4.0 MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI DIVERSI DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati entro il 31 dicembre 1990 per la costruzione di immobili diversi dall'abitazione principale, la detrazione è ammessa su un importo massimo di € 2.065,83 per ciascun intestatario.

5.0 MUTUI STIPULATI NEL SOLO ANNO 1997 PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Sono detraibili dalle imposte dovute nella misura del 19 % gli interessi passivi e relativi oneri accessori derivanti da mutuo anche non ipotecario contratto nel solo anno 1997 finalizzato al finanziamento degli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 3, 1° comma, lettere a) b) c) d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - e precisamente:

lavori di manutenzione ordinaria. Purché i lavori riguardino solo le parti comuni degli edifici a destinazione abitativa indicate dall'articolo 1117, comma 1, del Codice civile e precisamente: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- lavori di manutenzione straordinaria delle abitazioni;
- lavori di restauro delle abitazioni;
- lavori di ristrutturazioni delle abitazioni.

La detrazione spetta su un ammontare massimo di 2.582,28 euro. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo l'importo anzidetto deve essere riferito all'ammontare complessivo che comprende oltre gli interessi passivi anche gli oneri accessori.

Per i lavori effettuati nei condomini l'ammontare massimo di spesa è riferito ad ogni singolo condomino.

Si rileva che il recupero edilizio può essere effettuato su qualsiasi abitazione (comprese le eventuali pertinenze). Pertanto l'agevolazione spetta anche se gli interventi vengono eseguiti su altre abitazioni diverse da quella principale.
