

MUTUI IPOTECARI E DETRAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Al momento di procedere alla stipula di un contratto di mutuo, una delle domande che abitualmente viene rivolta al notaio riguarda l'opportunità e l'entità della detrazione degli interessi passivi dalla denuncia dei redditi, oltre ad eventuali spese sostenute.

In questo numero, proveremo a fornire alcune indicazioni utili alla detrazione degli interessi passivi e delle spese sostenute a seguito di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

Quali somme possono essere detratte in sede di dichiarazione dei redditi?

La detrazione ha ad oggetto “gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale” (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n.917/1986).

Quali sono gli “oneri accessori” detraibili?

Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di mutuo.

Tra queste figurano:

- l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo ipotecario;
- le spese di perizia;
- le spese di istruttoria;
- la commissione richiesta dagli istituti di credito per la loro attività di intermediazione;
- le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione;
- l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca;
- l'imposta sostitutiva sul capitale prestato.

Quali sono le spese non detraibili?

Non sono ammesse alla detrazione, in quanto non assolutamente necessarie:

- le spese di assicurazione dell'immobile, neppure qualora l'assicurazione sia richiesta dall'istituto di credito che concede il mutuo, quale ulteriore garanzia nel caso in cui particolari eventi danneggino l'immobile, determinando una riduzione del suo valore ad un ammontare inferiore rispetto a quello ipotecato.

Non sono ammesse alla detrazione, in quanto relative al contratto di compravendita e non di mutuo:

- le spese di mediazione immobiliare (agenzie immobiliari);
- l'onorario del notaio per il contratto di compravendita;
- le imposte di registro, l'Iva, le imposte ipotecarie e catastali dovute per l'acquisto.
- gli interessi passivi eventualmente coperti da contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici in conformità ad apposite disposizioni di legge.

Qual è l'importo detraibile?

Può detrarsi una somma pari al 19% degli interessi ed oneri accessori, per un importo non superiore a 4.000 euro.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti, e va quindi suddiviso tra tutti gli intestatari del mutuo (v. Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote (v. Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n.7/E).

In quale momento è possibile usufruire della detrazione fiscale?

La detrazione d'imposta spetta nell'anno in cui le spese sono state effettivamente sostenute indipendentemente dalla data di scadenza, sia per gli interessi passivi, con esclusione di quelli coperti da contributi erogati da enti pubblici, sia per gli oneri accessori”.

Cosa avviene se il prezzo di acquisto dell'immobile è inferiore all'importo del mutuo concesso?

Se l'importo del mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori (quali, ad esempio, i compensi di mediazione immobiliare), l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Cosa si intende per abitazione principale?

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n. 917/1986).

Per l'individuazione dei familiari sopra richiamati occorre far riferimento alla disposizione contenuta nel comma 5 dell'art. 5 dello stesso Tuir, il quale specifica che, ai fini delle imposte sui redditi, sono considerati familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Nell'ipotesi di separazione legale, il coniuge separato, finché non intervenga la sentenza di divorzio, rientra tra i familiari individuati dal citato comma 5 dell'art. 5 (Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n.7/E).

Non si possono avere più abitazioni principali nello stesso momento. La nozione di abitazione principale deve essere sempre riferita a colui che chiede la detrazione degli interessi. Ad esempio, nel caso 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 quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica.

Quale documentazione è necessaria per usufruire della detrazione?

Per fruire della detrazione è necessario che il contribuente conservi ed esibisca o trasmetta, a richiesta degli Uffici finanziari, la seguente documentazione:

- quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo;
- copia del contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca ed è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale.

Con riferimento al controllo del requisito della effettiva destinazione ad abitazione principale entro i termini previsti dall'art. 15, comma 1, lettera *b*), del Tuir ai fini della detrazione per interessi passivi, tale requisito può risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000. Considerato, peraltro, che l'abitazione principale non coincide necessariamente con la residenza anagrafica, il contribuente con la suddetta autocertificazione può attestare, altresì, che dimora abitualmente in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici.

Ai fini della detrazione è necessario che il contribuente intestatario del mutuo ipotecario sia anche proprietario dell'immobile che viene acquistato?

Si, il beneficiario della detrazione deve coincidere con il proprietario (o comproprietario) dell'unità immobiliare oggetto di acquisto. Pertanto, nel caso in cui un soggetto contragga un mutuo per finanziare l'acquisto di una unità immobiliare da parte di un familiare, non sarà possibile usufruire della detrazione.

Non è invece necessario che l'immobile acquistato sia lo stesso immobile sul quale è concessa ipoteca.

Entro quanto tempo l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale?

E' necessario adibire l'immobile ad abitazione principale entro un anno, ossia dodici mesi, dalla data dell'atto di acquisto.

Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dal relativo permesso di costruire o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto.

Entro quanto tempo deve essere stipulato il mutuo rispetto all'atto di acquisto dell'immobile?

L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo (quindi nell'arco di dodici mesi).

Compete la detrazione nel caso di estinzione del mutuo, contratto per l'acquisto di abitazione principale, e contrazione di un nuovo mutuo con una banca diversa?

Si, la detrazione compete anche riguardo al nuovo mutuo che venga contratto per estinguere un mutuo precedente, già destinato all'acquisto dell'abitazione principale.

Il nuovo mutuo può essere stipulato anche oltre il termine di un anno dalla data dell'atto di acquisto dell'immobile, nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati (art. 15, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/1986).

E' comunque possibile fruire del beneficio fiscale anche nel caso in cui il nuovo mutuo sia erogato per un importo superiore rispetto alla quota di capitale residua del mutuo precedente (maggiorata delle spese e degli oneri correlati) ma limitatamente alla quota di interessi riferibili all'ammontare necessario all'estinzione del vecchio mutuo, maggiorato degli oneri correlati alla nuova operazione di finanziamento (Ris. Agenzia Entrate 21 dicembre 2007, n. 390/E; Ris. Agenzia Entrate 14 novembre 2007, n. 328/E; Circ. Min. Fin. 12 maggio 2000, n. 95/E).

L'Amministrazione finanziaria ha poi ritenuto che il beneficio in oggetto spetti anche se, a fronte del precedente mutuo contratto da entrambi i coniugi e poi estinto, il nuovo mutuo venga contratto da uno solo di essi (Ris. Agenzia Entrate 21 febbraio 2008, n. 57/E).

Cosa avviene nell'ipotesi di portabilità del mutuo (e surrogazione ipotecaria)?

L'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, recante la disciplina relativa alla cosiddetta "portabilità del mutuo", ha previsto espressamente al comma 4, il mantenimento dei benefici fiscali nel caso di surroga nel rapporto di mutuo per volontà dello stesso debitore. Conseguentemente, in tal caso il mutuatario può continuare a detrarre gli interessi riguardo al nuovo mutuo (Ris. Agenzia Entrate 14 novembre 2007, n. 328/E).

Il beneficio della detrazione fiscale continua a spettare anche in caso di rinegoziazione del mutuo in senso stretto?

Si, in questo caso la detrazione compete perché il mutuo è sempre rimasto il medesimo, essendo state unicamente variate le relative condizioni. Comunque il punto è stato espressamente ribadito dall'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40.

Cosa avviene in caso di morte del mutuatario?

In caso di morte del mutuatario, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario. 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.

Nel caso di mutuo contratto da uno solo dei coniugi, a fronte di acquisto in comunione con l'altro coniuge dell'abitazione principale, quali spese sono detraibili?

Il coniuge può detrarre gli interessi ed oneri accessori relativi all'intero mutuo. Secondo l'Amministrazione finanziaria, infatti, nel quadro dei rapporti familiari può accadere che la ripartizione del costo tra i soggetti acquirenti non corrisponda perfettamente alla percentuale di titolarità del diritto acquistato. Ovviamente la detrazione compete in misura non superiore all'importo del prezzo totale pattuito per l'acquisto (Circ. Agenzia Entrate 18 maggio 2006, n. 17/E).

Dr.ssa Alessia Sibille
Notaio in Torino – Consulente UPPI