
Prima Casa: interessi passivi legati al rogito e significato di abitazione principale

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 1 Giugno 2005

Approfondimento sulle agevolazioni prima casa: detraibilità degli interessi, concetto di abitazione principale, imposte dirette e imposte sui redditi.

La normativa relativa alla detraibilità di tali spese è stata più volte oggetto di interventi legislativi, attraverso i quali sono stati previsti diverse modalità che qui sinteticamente riassumiamo:

- la detrazione per i mutui ipotecari stipulati per l'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale
- la detrazione per i mutui ipotecari per acquisto di altri immobili
- la detrazione per i mutui stipulati nell'anno 1997 per interventi di recupero edilizio
- la detrazione per i mutui ipotecari per la costruzione e ristrutturazione dell'abitazione principale.

Con la circolare n. 15/E del 20 aprile 2005 sono state fornite importanti precisazioni; sicuramente le più importanti sono:

- legame fra detraibilità degli interessi passivi e rapporto tra il prezzo indicato nel rogito e il capitale erogato a titolo di mutuo;
- significato da attribuire all'abitazione principale. Le indicazioni della circolare n. 15/2005. In merito alla detraibilità degli interessi passivi l'Agenzia delle Entrate – con la citata circolare n. 15/E/2005 – ha fornito interessanti chiarimenti
- nel caso in cui il contratto di mutuo non contenga la motivazione che l'acquisto sia per l'abitazione principale, il CAF non può rilasciare il visto di conformità. Parimenti non può essere apposto il visto qualora, trattandosi di mutui misti, non risulti l'importo riferibile all'acquisto;
- tra gli oneri accessori detraibili unitamente agli interessi passivi si comprendono l'onorario del notaio con riferimento alla stipula del contratto di mutuo, le spese che il notaio sostiene per conto del cliente quali, ad esempio l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, l'imposta sostitutiva sul

capitale prestato, mentre non danno diritto alla detrazione le spese per l'assicurazione dell'immobile, non rinvenendosi il carattere di necessarietà rispetto al contratto di mutuo;

- in caso di trasferimento per motivi di lavoro, la detrazione degli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale spetta anche se l'immobile viene concesso in locazione. Gli interessi passivi e il valore indicato in atto

Nel caso in cui un contribuente contragga un mutuo ipotecario per acquisto di abitazione principale, per un capitale di € 200.000, a fronte di un rogito nel quale viene indicato il valore di acquisto dell'immobile di € 180.000, per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati/capitale dato in mutuo.

Pertanto, per riprendere l'esempio della circolare, se gli interessi pagati dal contribuente ammontano a 3000 euro, l'importo su cui calcolare la detrazione è di 2700 euro: $(180.000 \times 3000) / 200.000$.

Le precisazioni date sono particolarmente interessanti, atteso che – per prassi – in atto viene indicato il prezzo minimo derivante dall'art. 52, comma 4, del D.P.R. n.131/1986, mentre il mutuo viene contratto per il valore/ prezzo effettivo.

E' ovvio che il ricalcolo proporzionale degli interessi non è necessario quando il valore indicato in atto è elevato e gli interessi superano il limite massimo detraibile.

La destinazione ad abitazione principale

Imposte indirette

Le c.d. agevolazioni prima casa, introdotte dalla legge 22.4.1982, n. 168, sono disciplinate dalla nota II - bis, dell'art.1 della Tariffa, Parte I, alleg. al D.P.R. n. 131/86, contenente il T.U. dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. n. 155 del 22.5.1993, conv. dalla L. n. 243 del 19.7.1993, con contestuale modifica del co. 1 del citato articolo 16, nonchè dal D.Lgs. n. 347/90, dal D.P.R. n. 643/72 e



dalla Tab. A, parte II e III , alleg. al D.P.R. n. 633/72.

Il complesso quadro normativo sopra indicato prevede l'applicazione di benefici fiscali per gli atti a titolo oneroso che comportano il trasferimento della piena proprietà o della nuda proprietà, abitazione, uso ed usufrutto relativi ad unità immobiliari non aventi le caratteristiche d'abitazioni di lusso, secondo quanto previsto dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici del 2.8.1969.

Il regime agevolato attualmente in vigore – cfr. art. 3, co. 131, della L. n. 549/95 e art.7, co. 6, della L. n. 488/99 - prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta (3%) o alternativamente l'Iva con aliquota ridotta (4%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario che :

- l'abitazione oggetto di trasferimento sia un'abitazione non di lusso (anche se non ultimata, purchè rimanga l'originaria destinazione), secondo quanto indicato dal già citato D.M. 2.8.1969 e pertanto riconducibile nelle categorie catastali comprese tra A1 e A11, esclusa l'A10 ;
- l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia, o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza (Cfr R.M. n. 76/E del 26.5.2000) o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione; per gli italiani trasferiti all'estero per motivi di lavoro, l'immobile deve essere situato nel Comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro (che può essere anche un soggetto non imprenditore), mentre per i cittadini emigrati l'abitazione può essere la prima casa, ovunque ubicata, nel territorio nazionale;
- nell'atto di acquisto (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti) l'acquirente dichiara:
 - a) di voler stabilire la residenza nel Comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività (vedi sopra);
 - b) di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato (se si è già goduto dei benefici prima casa è possibile goderne nuovamente se quanto acquistato in passato non è più nella titolarità del soggetto acquirente, all'atto del nuovo acquisto);
 - c) di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni prima casa, a partire da quelle previste dalla L. 22.4.1982 n.168 (la titolarità di una sola quota di altra casa, non in comunione con il coniuge, non impedisce l'acquisto agevolato) [Cfr. C.M. n. 19/E del 1.3.2001].

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa competono anche a quei cittadini che possiedono nello stesso Comune un'altra abitazione se questa è *inidonea* all'abitazione (In merito si confronti la C.M. n. 1/E del 2.3.1994) in rapporto alla situazione personale del contribuente (la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 6476 del 18.7.1996, ha precisato che le agevolazioni possono applicarsi anche nei casi in cui l'acquirente possieda un altro alloggio che non sia “ concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi“ , requisito che deve essere verificato con riguardo alle circostanze relative alla situazione personale del contribuente.

Se infatti il contribuente già possiede un immobile, anche abitativo, ma inidoneo ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile e alla sua famiglia, può comunque godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto del nuovo immobile). La situazione di inidoneità deve essere dedotta e provata dall'interessato, non potendo all'uopo bastare una mera dichiarazione d'inadeguatezza, senza allegazione di elementi atti a documentarla.

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto di alcune pertinenze destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, anche se effettuate con atto separato, e per non più di una delle seguenti : cantina o soffitta, rimessa o box auto, tettoia o posto auto.

Come si vede, rispetto alla normativa antecedente - art.1, co. 6, della L. 22.4.1982, n.168 - non è più necessario che il contribuente destini l'immobile acquistato ad abitazione propria e/o dei familiari (è agevolato, pertanto, anche l'acquisto di una casa già locata se sussistono le condizioni sopra viste).

L'acquirente decade dai benefici goduti ogniqualvolta abbia reso una dichiarazione falsa di possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi, non trasferisca entro i successivi 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile, oppure venda, o effettui una donazione, prima di cinque anni dell'acquisto, a meno che non proceda al riacquisto, entro 1 anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Nell'ipotesi di decadenza, l'acquirente deve corrispondere la differenza d'imposta, gli interessi di mora e la sanzione amministrativa del 30%. La sanzione, tuttavia, non si applica qualora la dichiarazione mendace prestata in sede di contratto preliminare sia determinata da eventi successivi, non dipendenti dalla volontà dell'acquirente, ad es. acquisizione di un immobile idoneo per abitazione, per successione mortis causa

Imposte sui redditi

L'art. 15, comma 1, lett. b), del T.U. n. 917/86 prevede la detrazione, dall'imposta lorda, di un importo pari al 19% degli oneri sostenuti per interessi passivi, e accessori, nonché per 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 garanti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 3.615,20 euro.

L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo “.

Sulla base dello stesso dettato normativo citato *“ per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente “* (coniuge – anche separato ma non divorziato -, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Con riferimento al controllo del requisito della 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 – secondo le indicazioni appena fornite dalle Entrate - può risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000. Considerato 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.

Di particolare rilevanza è tale puntualizzazione. Come è noto, l'art. 43 del C.C., al comma 2, stabilisce che la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale, mentre l'art. 143 dello stesso C.C. prevede che i coniugi possano concordare tra loro l'indirizzo della vita familiare e fissare la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelli preminenti della famiglia stessa.

Sulla base delle direttive impartite, l'eventuale divergenza fra residenza anagrafica e dimora abituale non costituisce causa di perdita dei benefici.

Oggi, quindi, il contribuente che abita già nel Comune dove intende acquistare la prima casa, che non ha più la necessità di trasferirvi la residenza per godere delle agevolazioni prima casa, per le imposte indirette, per detrarre gli interessi passivi non deve cambiare la residenza.

Tale condivisibile interpretazione, viene incontro alle effettive esigenze familiari (si pensi a quel contribuente – in separazione legale dei beni - che dimora abitualmente in un immobile di proprietà della moglie, ricevuto magari in eredità, per il quale non ha goduto di agevolazioni e che acquista un primo immobile).

Se è vero che la famiglia, nella generalità dei casi, risiede nella stessa abitazione, nulla toglie, che uno dei coniugi, per motivi personali, familiari o lavorativi, sia residente nello stesso Comune, ma in abitazioni differenti.

Leggi anche: [Formalità per la richiesta delle agevolazioni prima casa](#)

Gianfranco Antico