

# Interessi passivi su mutui: tutte le regole per detrarli

---

di [Danilo Sciuto](#)

**Pubblicato il 2 Giugno 2006**

Approfondimento sulle regole di detrazione dei mutui: criterio generale per determinare l'importo detraibile e le differenze a seconda che il mutuo sia stato stipulato per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale o, viceversa, di una c.d. seconda casa o per il recupero edilizio.

## Gli interessi passivi sui mutui

### Premessa

Nell'approssimarsi del periodo in cui occorre elaborare le dichiarazioni dei redditi, è senz'altro utile esaminare le regole che permettono la detrazione degli interessi passivi pagati sui mutui; ciò non soltanto perché essi costituiscono, insieme alle spese mediche, il tipo di spesa più frequente nelle dichiarazioni dei redditi, ma anche perché recentemente l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con una circolare (la n. 17 del 2006) nella quale, tra gli altri argomenti, ha avuto modo di affrontare anche quello che qui ci occupa, apportando delle novità.

## Il criterio generale di determinazione dell'importo detraibile

Fermi restando i limiti di importo che si illustreranno più avanti, un criterio generale di determinazione degli interessi detraibili è stato sancito dal Fisco (solo) in occasione di Unico 05, allorquando, con le circolari nn. 15 e 26, nonché con la risoluzione n. 128 del 2005, l'agenzia delle entrate ha infatti stabilito che la detrazione spetta solo relativamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative all'acquisto (ma lo stesso discorso vale anche per il caso di ristrutturazione o costruzione) dell'immobile.



Pertanto, nel caso in cui l'ammontare del mutuo sia superiore al prezzo pagato dal contribuente per l'immobile, la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare dello stesso.

Esemplificando, qualora un contribuente abbia stipulato un mutuo di € 200.000, e nell'atto di acquisto dell'immobile sia scritto che il prezzo di vendita sia stato di € 150.000, gli interessi passivi pagati sul mutuo saranno detraibili (con le condizioni di cui si dirà nei seguenti capoversi) solo nella misura del 75% (ossia 150.000/200.000).

E' importante ricordare che il risultato di questo rapporto deve essere sempre applicato agli interessi pagati nell'anno e non già alla sola parte che non eccede i limiti massimi stabiliti dalla norma e che si analizzeranno come detto nei successivi capoversi.

Tale criterio, sia chiaro, non è nella norma, e pertanto, in applicazione del brocardo romano *ubi lex voluit dixit, ubi noluit, tacuit*, potrebbe benissimo essere contestata: a favore del Fisco, vi è tuttavia l'interpretazione della ratio della disposizione di cui all'art. 15, comma 1, lettera b) del TUIR E' in coerenza con tale ratio che la precisazione contenuta nella circolare tende ad escludere la detrazione per gli interessi relativi a mutui contratti per finalità diverse rispetto all'acquisto dell'abitazione principale.

Ecco perché il Fisco ha ammesso che chi non ha seguito il comportamento indicato negli anni precedenti a quello in cui è intervenuto tale chiarimento, ed abbia dunque dedotto interamente tali spese, dovrà dichiarare i maggiori oneri detratti nel quadro M relativo ai redditi a tassazione separata. Ma, si ripete, tale regola non è nell'articolo 15 citato.

La recente circolare n. 17/2006 ha poi opportunamente (e a favore del contribuente) chiarito come opera tale rapporto nel caso in cui gli acquirenti dell'immobile siano due coniugi ma il mutuo sia intestato ad uno soltanto. In particolare, il coniuge che ha stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale che ha acquistato in comproprietà con l'altro coniuge (che invece non ha stipulato il contratto di mutuo) può esercitare la detrazione in relazione all'intero importo degli interessi pagati, e quindi non solo sul 50%.

Analogamente, ai fini della valutazione di congruità tra capitale preso a mutuo e valore dell'immobile, necessaria per la corretta detrazione degli interessi detraibili, può considerare l'intero prezzo pattuito per l'acquisto dell'immobile quale risulta dall'atto di acquisto.

Risulta influente la ripartizione della proprietà dell'immobile, alla quale non necessariamente corrisponde una identica ripartizione del costo di acquisto.

Soprattutto nel quadro dei rapporti familiari può accadere, infatti, che la ripartizione del costo tra i soggetti acquirenti non corrisponda perfettamente alla percentuale di titolarità del diritto reale acquistato.

Se è vero che i chiarimenti sono immediatamente applicabili nella prossima dichiarazione, è altrettanto vero che muta completamente lo scenario per le scelte effettuate lo scorso anno, laddove i contribuenti, seguendo le indicazioni amministrative nonché dei Caf, hanno avuto ridotto il beneficio spettante.

Come in qualunque ipotesi di errore a sfavore del Fisco, essi (anche coloro che hanno fatto ricorso al modello 730) potranno dunque effettuare, entro il 31/10/2006, una dichiarazione integrativa a favore, utilizzando il modello Unico 2005, evidenziando il maggior credito Irpef da riportare nella dichiarazione di quest'anno.

Passiamo adesso ad illustrare la norma che regola la detrazione degli interessi passivi in discorso (contenute nell'articolo 15 succitato, come modificato nel corso degli anni, nonché nelle istruzioni ai modelli di dichiarazione dei redditi), norma che distingue vari casi: 1) l'acquisto mediante rogito notarile della c.d. "prima casa",

1. l'acquisto o la costruzione di una c.d. "seconda casa",

2. il recupero edilizio,
3. la costruzione della "prima casa".

## **Interessi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale**

**? La normativa relativa è diversa a seconda del periodo in cui sono stati stipulati i mutui.**

Nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato prima del 1993, la detrazione spetta su un importo massimo di € 3.615,20 (4.000 dal 2008) per ciascun intestatario del mutuo, ed a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un familiare) alla data dell' 8/12/93 e, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro o di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari.

Se l'immobile è intestato ad uno solo dei due coniugi, la detrazione spetta solo a quest'ultimo in proporzione alla sua quota di mutuo.

Si precisa che "adibire" la casa ad abitazione principale, non significa necessariamente trasferirvi la residenza anagrafica, in quanto è sufficiente che in essa vi sia la "dimora abituale" del contribuente, che può essere attestata anche da un'apposita autocertificazione resa dal contribuente interessato, diversa da quella risultante dai registri anagrafici.

L'acquisto deve avvenire nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo.

Il coniuge che ha fiscalmente a carico l'altro può detrarre entrambe le quote, fermo ovviamente il limite complessivo di € 3.615,20 (4.000 dal 2008).

Il diritto alla detrazione spetta solo a condizione che ciascuno dei coniugi sia al tempo stesso acquirente e intestatario. Da ciò consegue che:

- 1) se entrambi sono intestatari del mutuo, ma solo uno è acquirente, solo questi potrà usufruire della detrazione limitatamente alla propria quota (anche nell'ipotesi di coniuge a carico);

2) se entrambi sono acquirenti, ma solo uno è intestatario del mutuo, la detrazione spetterà solo a quest'ultimo.

Inoltre, occorre tenere presente altre precisazioni:

- è il nudo proprietario che detrae gli interessi, non l'usufruttuario;
- la detrazione non spetta per l'acquisto di una casa da parte di un familiare, come ad esempio nel caso in cui il genitore si intesti il mutuo per l'acquisto della casa del figlio.

#### **Variazione della dimora per cause diverse da quelle di lavoro o ricovero permanente**

Come già detto, il contribuente ha l'obbligo di stabilire la propria dimora nella casa acquistata con il mutuo; tuttavia, a tale regola fanno eccezione i casi in cui egli debba trasferirsi per motivi di lavoro, o per ricovero permanente, ma solo a condizione che non lochi la casa in questione.

Nel caso in cui il contribuente non rispetti tale obbligo, le conseguenze sono diverse:

- per i mutui stipulati prima del 1993, spetta la detrazione per i mutui contratti per l'acquisto degli altri fabbricati, ma solo fino al limite massimo di € 2.065,83;
- per i mutui stipulati dal 1993, si perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno successivo a quello in cui l'immobile non è più stato utilizzato come abitazione principale.

Se invece il contribuente ripristina l'utilizzo ad abitazione principale potrà, a decorrere da tale momento, continuare a godere del diritto alla detrazione per gli interessi pagati successivamente.

#### **Oggetto dell' ipoteca**

Gli interessi sono ugualmente detraibili nel caso in cui l'ipoteca venga iscritta su un immobile diverso da quello acquistato.

#### **Morte del contribuente**

Gli eredi possono beneficiare della detrazione delle residue quote di interessi del mutuo, a condizione che provvedano all'accollo e sussistano le altre condizioni di legge.

**Separazione legale dei coniugi e sentenza di divorzio**

Se in caso di separazione legale, uno dei coniugi trasferisce la propria dimora abituale, può continuare ad usufruire della detrazione in quanto il coniuge separato rientra tra gli "altri familiari".

A seguito di annotazione della sentenza di divorzio, il beneficio fiscale spetta solo se presso l'immobile hanno dimora abituale altri familiari, come ad esempio i figli.

**La rinegoziazione del contratto di mutuo. La sostituzione.**

In caso di rinegoziazione di contratto di mutuo, i contribuenti continueranno ad aver diritto al beneficio della detrazione nel rispetto della normativa vigente al momento di stipula del contratto originario, purché:

1. rimangano invariate le parti contraenti e l'immobile concesso in garanzia;
2. l'importo del mutuo risulti non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione, maggiorata dell'importo derivante da clausole di indicizzazione.

Occorre al riguardo distinguere tra rinegoziazione e sostituzione. La prima operazione infatti consiste in una semplice variazione delle condizioni del mutuo, che comunque non viene estinto, cosa che invece contrassegna la seconda tipologia di operazione.

In tal caso, la legge stabilisce minori restrizioni per ammettere la possibilità di continuare a dedurre gli interessi passivi, in quanto l'unica condizione che pone è che, alla data di sostituzione del contratto, l'importo del mutuo non risulti superiore alla residua quota del capitale da rimborsare, comprensivo delle spese ed oneri correlati.

Tale condizione deve essere scrupolosamente osservata, in quanto altrimenti si va incontro alla perdita della detrazione, decadendo la condizione fondamentale della tempistica di stipula dell'atto di acquisto della casa. In altre parole, se il contribuente estingue il mutuo precedente, e ne contrae uno nuovo di importo superiore, ai fini della detraibilità degli interessi è come se avesse acquistato la casa oltre il termine annuale previsto; e quindi, non può beneficiare della detrazione.

Tale rigorosa conseguenza può farsi scaturire dalla considerazione che l'estinzione di un mutuo e la riaccensione di uno nuovo, per un importo maggiore, presta il fianco alla presunzione di variazione dello scopo del prestito.

**Cosa fare quando si acquista un immobile che è locato**

Se viene acquistato un immobile locato, per godere della detrazione occorre notificare al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione (e non, dunque, per morosità) e adibire ad abitazione principale l'immobile entro un anno dal rilascio.

Se entro tale termine l'immobile non viene destinato ad abitazione principale, gli interessi per i quali il contribuente si è avvalso della detrazione dovranno essere dichiarati quali "redditi a tassazione separata".

**Mutuo per l'acquisto di una pertinenza**

La detrazione non spetta se il mutuo è stipulato per acquistare autonomamente una pertinenza della dimora abituale del contribuente.

**Non solo interessi.**

È opportuno rilevare che la legge permette la deduzione, oltre agli interessi, anche degli "oneri accessori" al contratto di mutuo, tra cui è possibile ricomprendere anche:

- la parcella del notaio relativa al compenso per l'accensione del mutuo (non quindi anche quello per la compravendita),
- in caso di mutui in valuta diversa dall'euro, l'importo delle maggiori somme corrisposte per effetto delle variazioni di cambio,
- la commissione spettante agli istituti di credito per la loro attività di intermediazione,
- gli oneri fiscali, come ad esempio l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione del mutuo, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato,
- le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica.

## **Solo i mutui danno le detrazioni**

Stante il tenore della norma, non si ritengono deducibili gli interessi pagati su finanziamenti ottenuti mediante contratti diversi da quello di mutuo.

## **2) Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto o la costruzione di una c.d. seconda casa**

Anche in questo caso la normativa è variata nel corso degli anni, sicché occorre distinguere a seconda del periodo in cui è stato stipulato il mutuo.

**Gli interessi passivi relativi a mutui stipulati dopo il 1992 non sono mai detraibili.**

In ogni caso, nel limite di € 2.065,38 devono essere compresi anche gli eventuali interessi passivi detratti per l'abitazione principale. In altre parole, se il contribuente è anche intestatario di un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, potrà detrarre anche gli interessi per il mutuo relativo ad altri immobili solo sull'eventuale differenza tra il predetto limite e quanto sostenuto come onere per l'abitazione principale.

## **3) Interessi per mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio**

È necessario che il contratto di mutuo (che può essere anche non ipotecario) sia stato stipulato nel 1997, indipendentemente dal fatto che le spese per gli interventi siano state eseguite nello stesso anno o successivamente.

Gli interventi possono essere effettuati sia su immobili adibiti ad abitazione, principale e non, sia su unità immobiliari adibite ad usi diversi, purché siano, in entrambe le ipotesi, situati nel territorio nazionale. Gli interventi stessi possono consistere in manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

La detrazione spetta su un importo massimo di € 2.582,28, e può coesistere con quella relativa all'acquisto della prima casa.

Non è possibile detrarre la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico, mentre è possibile farlo nel caso in cui il mutuo venga stipulato per un immobile di proprietà di terzi, utilizzato in base ad un qualunque tipo di contratto da parte dell'intestatario del mutuo stesso.

La detrazione spetta solo relativamente agli interessi riferiti all'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative agli interventi di recupero: è quindi necessario conservare la documentazione relativa alle spese effettivamente sostenute.

#### **4) Interessi per mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale**

I contratti devono essere stipulati a partire dal 1998, e la detrazione spetta su un importo massimo di € 2.582,28. Il beneficio presenta caratteristiche simili a quelle relative ai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale (dal 1993) e ai mutui per interventi di recupero edilizio stipulati nel 1997, per cui:

- 1) la detrazione spetta al contribuente che sia al tempo stesso intestatario del mutuo e possessore dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e ciò anche nel caso di mutui cointestati;
- 2) il limite di € 2.582,28 è riferito complessivamente a tutti i cointestati;
- 3) l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale (propria o di un familiare) entro sei mesi dal termine dei lavori, i quali devono essere ultimati entro il termine previsto dal provvedimento di concessione edilizia;

4) è necessario conservare i documenti attestanti l'effettivo sostenimento delle spese per la costruzione dell'immobile.

5) i lavori di costruzione devono iniziare nei sei mesi precedenti o successivi alla stipula del mutuo.

Si precisa che tale detrazione può coesistere con quella relativa all'acquisto della prima casa, ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori, e per i dodici mesi successivi al termine.

La circolare n. 17/2006 ha poi chiarito che gli interessi pagati in relazione alla parte di mutuo destinata all'acquisto del terreno non potranno essere detratti dal reddito del soggetto contraente il mutuo. Potrà, invece, essere unicamente detratto dall'Irpef il 19% degli interessi passivi e degli altri oneri (nel suddetto limite di 2.582,28 euro) relativi alla parte di mutuo effettivamente utilizzata per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile.

Per fruire della detrazione occorre conservare e, a richiesta degli uffici finanziari, esibire o trasmettere:

- le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo;
- la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale);
- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia;
- le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.

**Leggi il più recente:** [Detrazione interessi su mutui: limiti e condizioni necessarie](#)

31 Maggio 2006

Danilo Sciuto

dottore commercialista in Catania