

---

# Le spese relative all'acquisto dell'abitazione principale

---

di [Roberta De Marchi](#)

Pubblicato il 23 Luglio 2010

una guida aggiornata alle spese inerenti all'acquisto della "prima casa" ed alle possibili agevolazioni

La normativa relativa alla detraibilità delle spese relative all'acquisto dell'abitazione principale è stata più volte oggetto di interventi legislativi.

Facciamo il punto della situazione, partendo dai punti fermi, ed indicando le ultime interpretazioni delle Entrate, contenute nella circolare n. 39/E dell'1 luglio 2010.

## I punti fermi

Attraverso precedenti interventi di prassi, l'Amministrazione finanziaria ha fissato dei punti fermi nell'interpretazione della norma.

In particolare, l'agenzia delle Entrate,

- con la circolare n. 15/E del 20 aprile 2005 ha chiarito che *"in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, 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. 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 per interessi pagati / capitale dato in mutuo"*;
- con la circolare n. 26/E del 31 maggio 2005 ha precisato che *"tra le spese accessorie connesse all'acquisto rientrano, in aggiunta all'onorario del notaio, anche le spese di mediazione, le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali"*;
- con la risoluzione n. 128/E del 23 settembre 2005, per quanto riguarda le spese di mediazione, ha puntualizzato che le stesse, qualora risultino da regolare documentazione fiscale, rientrano tra le voci che concorrono a determinare il costo di acquisizione dell'immobile e, quindi, in termini numerici, incrementano la voce *"costo di acquisizione"*

*dell'immobile" che costituisce uno dei due fattori del numeratore nel rapporto "costo di acquisizione dell'immobile per interessi pagati / capitale dato in mutuo";*

- con la circolare n. 15/E/2005 ha chiarito che nel caso in cui il contratto di mutuo non contenga la motivazione che l'acquisito 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; con riferimento al controllo del requisito della destinazione ad abitazione principale entro i termini previsti dall'art. 15, c. 1, lett. 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; 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.

## **Per saperne di più**

Le regole dettate attraverso la lettura della norma e degli interventi di prassi:

- la detrazione, da computare separatamente in caso di contitolarità, viene meno dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale;
- la detrazione spetta anche al nudo proprietario, sempre che ricorrano tutte le condizioni richieste, e non spetta, invece, all'usufruttuario, poiché soggetto che non acquista l'immobile;
- gli interessi passivi rimborsati alla cooperativa dagli assegnatari di alloggi, o all'impresa, dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, relativi a mutui ipotecari indivisi, sono detraibili nella stessa misura e alle stesse condizioni degli altri mutui (Circolare n.73/E del 27 maggio 1994, punto 1.1.3);
- il coniuge superstite e gli altri eredi possono godere della detrazione relativamente al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, a condizione che provvedano a regolare l'accollo di mutuo, e sempre che sussistano gli altri requisiti (Circolare n.122/E dell'1 giugno 1999, punto 1.2.1);
- nel caso di interessi passivi su mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, parzialmente finanziati dallo Stato, dalla regione o da altri enti pubblici, gli interessi passivi sono detraibili per la parte effettivamente rimasta a carico del mutuatario (cfr. Circolare n.108/E del 3 maggio 1996, punto 2.3.2);
- nei casi in cui l'ipoteca sia iscritta su un immobile diverso da quello destinato ad abitazione principale, gli interessi sono ugualmente detraibili (Circolare n.7/E del 26 gennaio 2001,

punto 2.4);

- sia in relazione al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale che a quello stipulato per la costruzione della stessa, nel caso di estinzione anticipata del mutuo e successiva stipulazione di un nuovo contratto, per un importo superiore al capitale residuo del mutuo precedente, è possibile detrarre gli interessi pagati sul secondo mutuo ma in proporzione alla quota di capitale che residua dal primo contratto (cfr. RM. n. 390 del 21 dicembre 2007); tale criterio, non avendo valore innovativo, è applicabile anche in relazione a contratti stipulati anteriormente alla emanazione del richiamato documento di prassi (cfr. Circolare n. 34/2008, punto 7.2);
- le cooperative edilizie a proprietà indivisa possono applicare la detrazione di cui all'art. 15, cc. 1, lett. b), e 1-ter, del T.U. n.917/86, per gli interessi passivi corrisposti in dipendenza di mutui ipotecari erogati in proporzione al valore degli immobili assegnati ai soci e adibiti da quest'ultimi ad abitazione principale (cfr. R.M. n. 71/E del 18 aprile 2007);
- è possibile fruire della detrazione anche in relazione alla quota di interessi passivi originariamente riferibili al coniuge che, a causa dell'esclusione dalla partecipazione all'atto di mutuo ( se non nella veste di terzo datore di ipoteca ) – esclusione imposta dall'INPDAP – perde il diritto a beneficiare in proprio, pro quota, della detrazione(RM. n. 57/E del 21 febbraio 2008).

## Le ultime precisazioni

Rispondendo ad alcuni quesiti posti, la circolare n. 39/E dell'1 luglio 2010, ha fornito i seguenti chiarimenti:

### Intermediazione immobiliare

L'art 15, comma 1, lettera b-bis), del TUIR, prevede che sono detraibili *“dal 1 gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità”*.

Con la circolare 4 aprile 2008, n. 34 è stato chiarito che poiché l'agevolazione è subordinata alla condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale, il beneficio viene meno nel caso in cui l'acquisto non sia stato concluso.

Le Entrate, nella fattispecie rappresentata al contribuente - ha sostenuto la spesa in data 21.04.2009, ha stipulato e registrato il preliminare di vendita il 03.05.2009 e il rogito è stato redatto il 09.12.2009 – ritengono che compete la detrazione d'imposta prevista dal citato art. 15, risultando evidente che le spese sono sostenute in occasione dell'acquisto dell'abitazione principale.

Infatti, successivamente all'accettazione della proposta di acquisto nel medesimo anno è stato stipulato e registrato il preliminare di vendita e il contratto di acquisto definitivo (rogito).

### **Interessi passivi pagati per l'acquisto dell'abitazione principale**

Due coniugi hanno acquistato un'abitazione e stipulato un contratto di mutuo al 50 per cento. Successivamente, uno dei due coniugi dona all'altro la sua quota e acquista nello stesso anno una nuova abitazione al 100 per cento.

Per le Entrate, il coniuge donatario della quota del consorte sull'abitazione principale potrà continuare a detrarre gli interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, solo in relazione alla parte di debito assunta con il contratto rimasta a suo carico (50 per cento). Il donatario, a fronte del limite massimo di spesa detraibile di 4.000 euro per anno d'imposta previsto dal richiamato art. 15, potrà fruire della detrazione per un importo non superiore al 50 per cento di detto limite, ovvero 2.000 euro.

Il consorte che, in corso d'anno, si è reso acquirente e mutuatario di un'altra abitazione (100 per cento) potrà continuare a fruire, per il periodo di tempo in cui era oltre che mutuatario anche comproprietario dell'immobile donato, della detrazione per gli interessi passivi, per la parte rimasta a suo carico (50 per cento), nonché, ricorrendone ogni altro presupposto di legge, della detrazione delle spese ammesse per il secondo mutuo per un importo complessivo annuo non superiore al limite massimo di 4.000 euro.

### **Acquisto di un immobile da ristrutturare**

L'ipotesi delineata è la seguente: un contribuente acquista un immobile da adibire ad abitazione principale, stipulando un mutuo per acquisto, e dopo qualche mese, prima della variazione di residenza, apre una DIA comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente.

Il contribuente chiede di sapere se la detrazione degli interessi pagati per il mutuo spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale e, comunque, entro due anni dall'acquisto.

Le entrate partono dal dettato normativo di riferimento - art. 15, c. 1, lett. b), del TUIR - che prevede la detraibilità, nella misura del 19 per cento, per un importo non superiore a 4.000 euro, degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, pagati in dipendenza di mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso. La medesima disposizione stabilisce che nel caso in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, la detrazione sugli interessi passivi pagati a fronte del mutuo spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto, a condizione che la ristrutturazione sia comprovata da concessione edilizia o atto equivalente.

Conformemente a quanto precisato con circolare 20 aprile 2005, n. 15 (punto 4.3), si deve ritenere che anche nel caso in esame sarà possibile beneficiare della detrazione d'imposta a partire dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale e sempre a condizione che l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro due anni dall'acquisto.

23

luglio 2010

Roberta De Marchi