
Interessi passivi sui mutui: il calcolo della detrazione

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 18 Giugno 2014

nella compilazione di Unico, uno degli importi detraibili più consistenti a favore dei contribuenti è quello relativo agli interessi pagati sui mutui prima casa: pubblichiamo una guida al calcolo corretto di tale detrazione

Come noto i soggetti che hanno stipulato un Mutuo ipotecario per l'acquisto o la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale possono usufruire in sede di dichiarazione dei redditi di una detrazione ai fini Irpef del 19% sull'importo pagato a titolo di interessi (oltre ai veri e propri interessi passivi si comprendono interessi per indicizzazione ed eventuali perdite su cambi per i mutui in valuta). A titolo meramente indicativo si sottolinea che la cifra massima detraibile corrisposta a titolo di interessi varia a seconda della data di stipula del Mutuo ovvero:

- Mutui stipulati prima del 1993: euro 4.000 per ciascun cointestatario;
- Mutui stipulati nel 1993: euro 4.000 complessivi;
- Mutui stipulati dal 1994 in poi: euro 4.000 complessivi.

Ai fini della detrazione il contribuente deve presentare i seguenti requisiti:

- essere titolare del diritto di proprietà dell'immobile;
- essere intestatario del mutuo;
- destinazione dell'immobile ad abitazione principale (la detrazione non compete in caso di stipula del mutuo per l'acquisto della sola pertinenza comprata successivamente all'abitazione principale).

Se il contribuente è intestato della proprietà ma non del mutuo la detrazione non spetta (in pratica devono coesistere tutti i requisiti). Tuttavia se il Mutuo è intestato ad entrambi i coniugi la detrazione spetta al 50% ovvero in caso di coniuge fiscalmente a carico la detrazione spetta al 100% all'altro coniuge (in caso di decesso del coniuge contitolare del mutuo ipotecario quello superstite può detrarre tutti gli interessi se si accolla il mutuo).

NOVITA' 2014

Si sottolinea che la circolare n. 11 del 123 maggio 2014 dell'Agenzia delle entrate in risposta ad apposito quesito ha stabilito quanto segue.

Mutuo per la costruzione abitazione principale – Coniuge a carico

Domanda: L'art. 15 del TUIR prevede che se uno dei due coniugi, comproprietari e cointestatari del mutuo per acquisto abitazione principale, sia fiscalmente a carico dell'altro, questo può fruire anche della quota di detrazione spettante al coniuge. **Si chiede di conoscere se detta disposizione sia applicabile anche nella diversa ipotesi in cui il mutuo sia finalizzato alla ristrutturazione o costruzione dell'abitazione principale.**

Risposta: **si ritiene che in caso di mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale, la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.**

Il mutuo è senza dubbio una voce di spesa che interessa una moltitudine di contribuenti e come ogni anno, in occasione della denuncia dei redditi, gli addetti ai lavori devono calcolare l'importo degli interessi da poter dedurre in dichiarazione. Come previsto dalla normativa sono detraibili gli interessi passivi pagati nell'anno (vige il criterio di cassa) a prescindere dalla scadenza vera e propria della rata e, al fine della determinazione della spesa detraibile, occorre calcolare tale importo determinando il rapporto tra il Costo acquisto Immobile e il Capitale preso a Mutuo.

Per effettuare un calcolo corretto (circolare 15/2005 Agenzia Entrate) occorre in effetti determinare il costo d'acquisto e, a tal fine, si devono prendere in considerazione:

- 1) l'importo dell'immobile risultante dal Rogito;
- 2) gli oneri accessori relativi all'acquisto tra cui: onorario del Notaio per la redazione dell'atto d'acquisto; le spese di mediazione Immobiliare, le imposte di Registro, catastali e Ipotecarie pagate;
- 3) gli oneri accessori relativi al Contratto di Mutuo ovvero: onorario del Notaio per la stesura del Contratto di Mutuo, spese perizia tecnica, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato, oneri fiscali per iscrizione/cancellazione ipoteca (sono escluse invece le spese di Assicurazione sull'immobile che la banca in alcuni casi richiede).

ONERI ACCESSORI NON DETRAIBILI: spese intermediazione immobiliare, onorario del Notaio per il contratto di acquisto, imposta di registro o Iva ed imposte ipotecarie e catastali. In caso di Mutuo ipotecario con contributi pubblici concessi dallo stato gli interessi detraibili sono quelli rimasti a carico del contribuente al netto dei contributi in oggetto.

LE CONDIZIONI PER AVERE DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI

La detrazione spetta se l'immobile è:

- adibito ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto;
- sia acquistato nell'anno precedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo ipotecario (è possibile quindi acquistare ed entro 1 anno stipulare il mutuo ovvero stipulare prima il mutuo - come da preliminare - ed entro 1 anno fare il rogito);
- la detrazione spetta anche nel caso di abitazione principale usufruita da un familiare : nel caso di specie il soggetto non deve essere intestatario di altro mutuo per abitazione principale;
- la detrazione spetta anche in caso di acquisto di immobile locato a condizione che entro 3 mesi dall'acquisto venga notificato lo sfratto ed entro 1 anno dal rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino questo sia adibito ad abitazione principale da parte del proprietario; se l'immobile oggetto di mutuo è interessato dalla ristrutturazione edilizia la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale e comunque entro 2 anni dall'acquisto;
- in caso **di costruzione/ristrutturazione** dell'abitazione principale l'unità deve essere quella nella quale il contribuente intende dimorarvi abitualmente e il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti ovvero nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori;l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori (in questo caso la detrazione si calcola su euro 2.582.28 e non su euro 4.000); **in caso di costruzione/ristrutturazione** con lavori che durano per più di un anno la detrazione spetta al 100% per gli interessi relativi al periodo in cui i lavori sono ancora in corso e con l'applicazione della percentuale di detraibilità nel periodo in cui i lavori terminano.

SI RICORDA CHE IL MUTUO STIPULATO PER L'ACQUISTO DEL TERRENO NON DA DIRITTO ALLA DETRAZIONE.

In generale la mancata destinazione dell'immobile ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto comporta la perdita della detraibilità degli interessi per tutta la durata del mutuo (salvo deroga prevista in caso di trasferimento per motivi di lavoro dopo l'acquisto dell'immobile).

Nota

Nel caso in cui il Mutuo supera il prezzo di acquisto dell'Immobile la detrazione degli interessi passivi pagati spetta in proporzione agli interessi calcolati sul costo di acquisto dell'immobile e nel limite massimo di euro 4.000.

ESEMPIO DI CALCOLO

Valore Immobile da rogito	Euro 200.000
---------------------------	--------------

Mutuo Contratto	Euro 250.000
Spese notaio per acquisto immobile e imposte registro catastali	Euro 10.000
Spese Agenzia per mediazione	Euro 5.000
Imposta sostitutiva banca	Euro 200
Spese notaio per redazione atto Mutuo, perizia e imposta sostitutiva	Euro 6.000

CALCOLO PERCENTUALE DETRAIBILITA' $200.000+10.000+5.000+200+6000 = 221.200$ $\frac{221.200}{250.000} = 0.884$

250.000

IPOTIZZANDO INTERESSI PAGATI SU MUTUO PER CASSA nell'anno 2013 pari ad euro 4.000 risulta detraibile la cifra di 3.536 ovvero: euro 4.000 x 0.884 = 3.536 euro

Soprattutto in questo periodo di crisi assumono enorme rilevanza anche le cifre modeste che si possono recuperare e infatti, applicando la sola percentuale di detraibilità derivante dal rapporto tra il valore dell'immobile e il valore del Mutuo (200.000/250.000), si ottiene una percentuale detraibile pari allo 0,80% che relazionata ai 4.000 euro di interessi pagati determina un importo detraibile di euro 3.200 (nell'esempio la differenza rispetto al calcolo corretto è pari ad euro 336 che permette al contribuente un risparmio di euro 64,00 (336 x 19%).

ESEMPIO DI CALCOLO MUTUO

Costo Immobile	300.000 euro
spese notarili	4.000 euro
imposte registro/catastali	6.000 euro
spese agenzia intermediazione	2.000 euro
spese notarili per mutuo	3.000 euro
spese ipoteca e imposta sostitutiva	1.600 euro
Importo Mutuo	400.000 euro

DATI PER IL CALCOLO

interessi pagati = 3.000 euro

oneri accessori 4.600= (spese notarili per mutuo, spese per ipoteca e imposta sostitutiva)

Totale spesa detraibile euro 7.600

Percentuale detraibilità:

Costo Immobile e oneri accessori/importo Mutuo = euro 316.600/400.000 = 79,15% (se il calcolo viene fatto considerando solo i 300.000 e il valore del mutuo di euro 400.000 si ottiene una percentuale del 75%).

In questo caso la percentuale del 79,15 % andrebbe applicata sulla somma di euro 7.600 euro determinando una cifra detraibile pari a euro 6.015. Tale importo tuttavia è superiore ad euro 4.000 e, nel caso di specie, al contribuente spetta una detrazione del 19% sul massimo previsto ovvero 760 euro.

Nel caso in cui il Mutuo supera il prezzo di acquisto dell'Immobile la detrazione degli interessi passivi pagati spetta in proporzione agli interessi calcolati sul costo di acquisto dell'immobile e nel limite massimo di euro 4.000.

ESEMPIO PRATICO

Costo acquisto immobile euro 125.000

Oneri accessori euro 10.000

Valore Mutuo euro 150.000

Rapporto $135.000 / 150.000 = 90 \%$

interessi e oneri accessori pagati euro 3.500

interessi detraibili euro 3.150

Costo acquisto immobile euro 300.000

Oneri accessori euro 30.000

Valore Mutuo euro 400.000

Rapporto $330.000 / 400.000 = 82 \%$

interessi e oneri accessori pagati euro 6.000

interessi detraibili euro 4.920 (imite massimo applicabile 4.000)

LA RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

Nel caso in cui il Mutuo venga rinegoziato con Capitale superiore al debito residuo da rimborsare per il calcolo degli interessi detraibili occorre procedere nel seguente modo attraverso una proporzione tra :

Capitale residuo + spese e oneri accessori/importo secondo Mutuo

ESEMPIO PRATICO

Residuo Mutuo euro 300.000

Oneri accessori 20.000

Capitale Nuovo Mutuo euro 400.000

$320.000/400.000 = 80\%$ (percentuale detrazione)

Se al primo Mutuo veniva applicata una percentuale di riduzione della detrazione spettante (perché superiore al valore dell'immobile) la percentuale per la rinegoziazione del Mutuo viene applicata in aggiunta (si applicano quindi due riduzioni).

MUTUO PER COSTRUZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE CON SPESE IN DUE PERIODI

ESEMPIO: CONTRIBUENTE con Mutuo di euro 80.000 stipulato per costruzione di abitazione principale; quota mutuo spesa nel 2013 euro 44.000 quota mutuo spese nel 2014 euro 28.000 ; interessi 2013 pagati euro 2.500 interessi pagati nel 2014 euro 2.000. percentuale detraibilità (44.000+ 28.000/80.000) = 90%

Gli interessi del 2013 vengono detratti per euro 2.500

nel 2014 si effettua il ricalcolo spettante:

interessi 2013 (2.500 x90%) = 2.250 (250 differenza da dichiarare nel quadro RM a tassazione separata)

interessi 2014 (euro 2000 x 90%) = euro 1.800 da detrarre al 19%

18 giugno 2014

Celeste Vivenzi