

## Mutuo per immobile destinato a locazione: quanto si detrae per interessi?

di

**Publicato il 8 Marzo 2016**

sono arrivati i chiarimenti da parte del Fisco sulla deducibilità degli interessi passivi relativi a mutui contratti per l'acquisto di immobili da destinare, entro il termine massimo di sei mesi, alla locazione

L'Agenzia delle entrate ha chiarito i limiti alla deducibilità degli interessi passivi relativi a mutui contratti per l'acquisto di immobili da destinare – entro il termine massimo di sei mesi – alla locazione. Le indicazioni dell'Amministrazione finanziaria sono state fornite dalla circolare n. 3/E del 2 marzo 2016.

L'art. 21 del D.L. n. 133/2014 prevede una nuova **deduzione pari al 20 per cento del costo sostenuto** per l'acquisto di immobili abitativi non di lusso **destinati ad essere concessi in locazione**. L'importo massimo che attribuisce il diritto alla predetta deduzione è pari a 300.000 euro. Pertanto se il costo di acquisto ammonta a 500.000 euro, la deduzione non potrà comunque superare 60.000 euro. La deduzione può essere fatta valere suddividendo l'importo (deducibile) in **otto annualità** con rate di pari importo.

La medesima norma prevede anche **un'ulteriore deduzione pari al 20 per cento degli interessi passivi** dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dei medesimi immobili sempre destinati alla locazione. I dubbi riguardavano i criteri da adottare per la determinazione della predetta deduzione considerando che il legislatore sembrerebbe, in questo caso, non aver previsto, almeno espressamente, alcun limite massimo alla deducibilità dell'onere. Tale circostanza è stata riconosciuta espressamente dalla stessa Agenzia delle entrate non essendo “indicati limiti di spesa né dalla norma primaria né dal decreto attuativo” dell'8 settembre 2015.

A tal proposito il documento di prassi ha rilevato come la disposizione in commento sia finalizzata ad agevolare l'acquisto dell'immobile. Tuttavia, per evitare che “la deduzione degli interessi risulti avulsa

dal contesto della norma agevolativa – nonché dai principi generali previsti per gli oneri deducibili che sono sempre ancorati ad un limite massimo di spesa ammissibile – si ritiene che la stessa debba essere correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo dell’abitazione”, quindi a 300.000 euro.

La deduzione, però, dovrebbe operare su di un piano ben distinto rispetto a quella riconosciuta per l’acquisto dell’immobile e, conseguentemente, anche le limitazioni quantitative dovrebbero operare su piani ben distinti.

Ad esempio se il contribuente ha acquistato un immobile da destinare alla locazione sostenendo un costo complessivo di 400.000 euro, potrà fruire di una deduzione complessiva, da suddividere in otto rate (di eguale importo), pari a 60.000 euro (il 20 per cento applicato al massimale di 300.000 euro).

Per quanto riguarda la deduzione degli interessi passivi sul mutuo contratto per l’acquisto dovrà essere verificato preventivamente l’importo del finanziamento. Si consideri, ad esempio il caso in cui l’acquirente abbia contratto un mutuo di 250.000 euro a fronte del costo complessivo di 400.000 euro. In questa ipotesi, secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia delle entrate potrà essere considerato in deduzione l’intero importo degli interessi passivi pagati nell’anno trovando applicazione il principio di cassa relativo, in generale, a tutti gli oneri deducibili. Viceversa, qualora l’importo del mutuo risulti superiore al limite massimo di 300.000 euro, il contribuente dovrà commisurare gli interessi passivi deducibili entro l’importo del predetto massimale.

Nell’ipotesi in cui il mutuo non superi l’importo di 300.000 euro, il contribuente potrà fruire sia della deduzione di 60.000 euro commisurata al costo di acquisto dell’immobile, (importo di ogni singola rata deducibile di 7.500 euro), ma anche della deduzione integrale degli interessi passivi.

Nell’esempio sopra indicato se l’intero prezzo è stato finanziato con un contratto di mutuo eccedente di un quarto il predetto massimale, gli interessi passivi saranno deducibili nella misura pari al 75 per cento, corrispondente al limite massimo di 300.000 euro, dell’importo complessivamente pagato (a titolo di interessi) nel periodo di imposta. Se gli interessi pagati nell’anno ammontano a 3.000 euro, il contribuente potrà considerare in deduzione l’importo di 2.250, cioè la quota di interessi corrispondente ad un finanziamento pari a 300.000 euro. Invece gli interessi eccedenti non deducibili ammontano a 750 euro. Anche in questo caso la predetta deduzione deve essere sommata a quella commisurata al costo sostenuto per l’acquisto dell’immobile.

8 marzo 2016

Nicola Forte