Interessi mutuo prima casa: il coniuge superstite detrae il 100%

Federico Gavioli

Il coniuge superstite, cointestatario con l'altro coniuge del mutuo ipotecario stipulato per la ristrutturazione dell'abitazione principale, qualora si sia accollato l'intero mutuo e sempreché sussistano tutte le altri condizioni richieste dalla norma agevolativa, può usufruire della detrazione sul 100% degli interessi passivi sostenuti

***

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 129/E, del 18 ottobre 2017, ha affermato che il coniuge superstite può detrarsi gli interessi passivi e i relativi oneri accessori, sul mutuo ipotecario contratto per la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Il quesito

Tramite una istanza di interpello il contribuente evidenzia di aver stipulato nel febbraio del 2011, insieme al coniuge, un mutuo ipotecario di ristrutturazione presso un istituto bancario per un importo pari a 140.000 euro. Il proprio coniuge è purtroppo deceduto nel maggio del 2013 e il contribuente istante si accolla interamente il mutuo. In sede di assistenza fiscale , gli viene negata la detraibilità di tutti gli interessi passivi sostenuti e riconosciuta soltanto la detraibilità del 50% degli stessi.
A tal proposito il contribuente nell'istanza all'Agenzia delle Entrate, ritiene che l'intera quota di interessi passivi sia detraibile, analogamente a quanto accade con riferimento ai contratti di mutuo stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale.

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

La detrazione degli interessi passivi per la ristrutturazioni della prima casa

Come indicato anche dalla guida dell'Agenzia delle Entrate dal titolo "*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali*" dell'edizione settembre 2017 , i contribuenti che ristrutturano o costruiscono l'abitazione principale, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari stipulati per tali scopi, a partire dal 1998, con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, oppure con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19%, è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

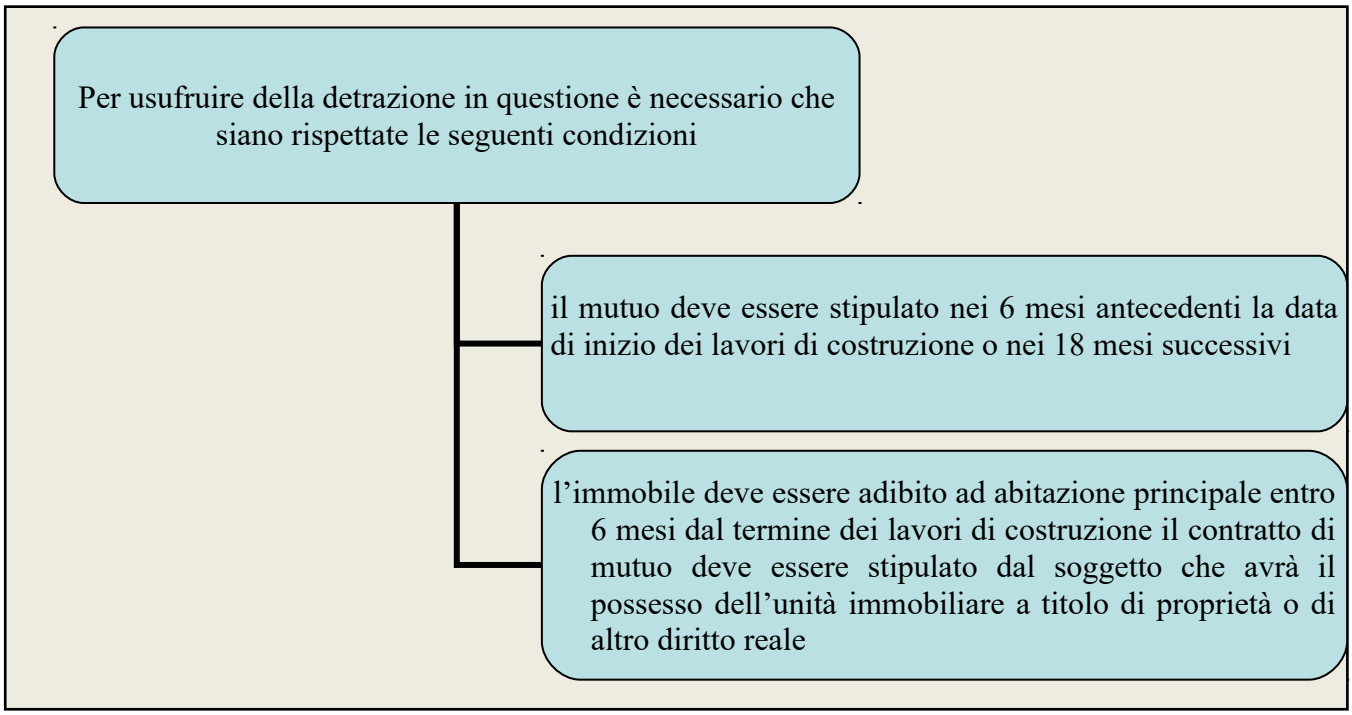
Per costruzione e ristrutturazione si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, c. 1, lett. d, della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380).

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

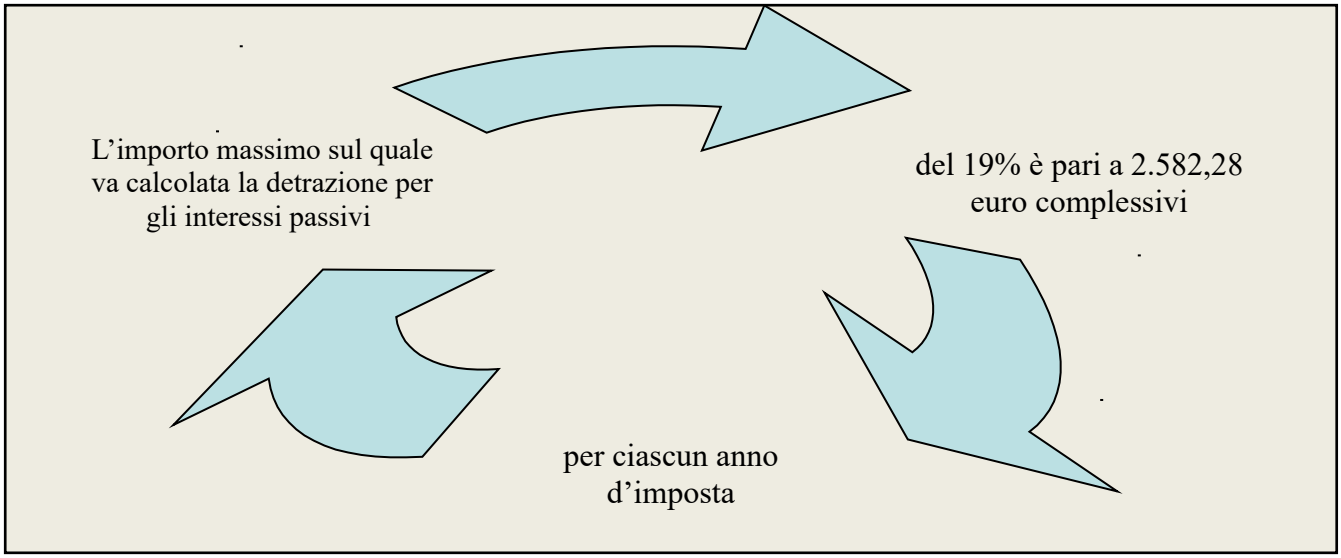
A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso, da quello indicato nei registri anagrafici.

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente



La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.
La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi.
Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

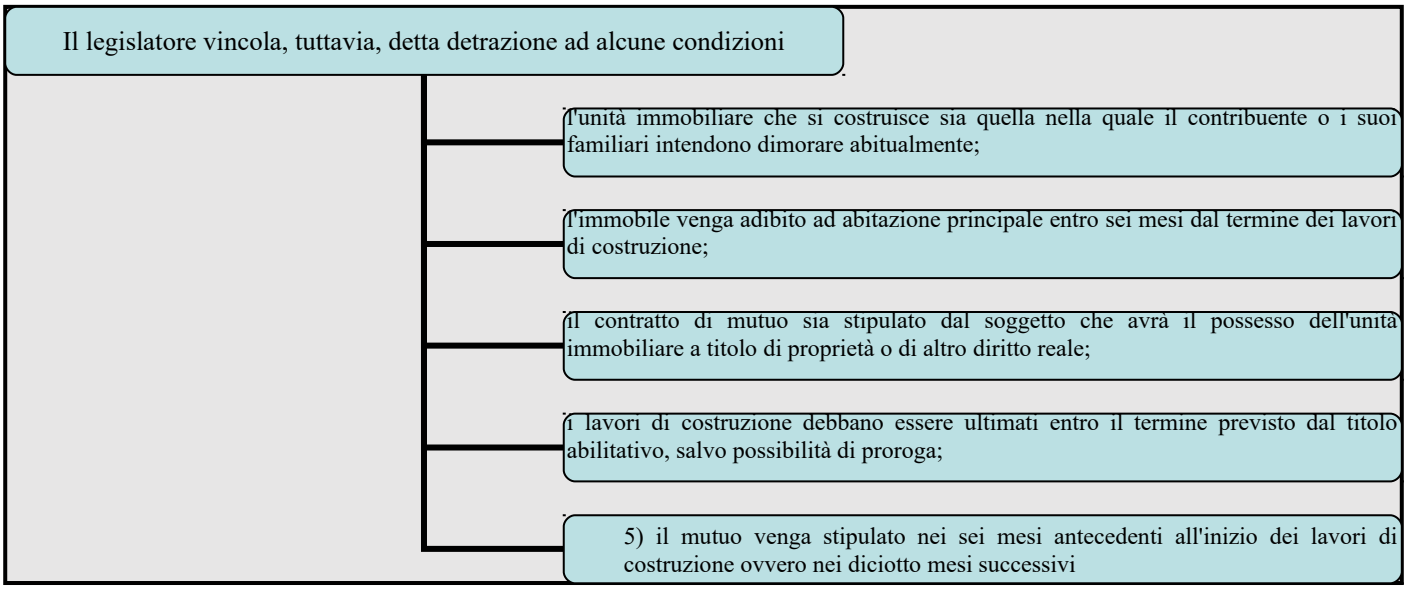
www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente



L'analisi delle Entrate

L'agenzia delle Entrate osserva che le condizioni e le modalità applicative della detrazione ndicate nel paragrafo precedente , sono individuate dal Decreto ministeriale n. 311 del 30 luglio 1999, il quale, all'art. 1, comma 1, dispone che: "... *per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, ivi compresi quelli di cui all'art. 31, comma primo, lettera d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 [ora trasfuso nell'art. 3 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. n. 380/2001]*" ovvero gli interventi di ristrutturazione edilizia.

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente



La detrazione degli interessi passivi, in caso di ristrutturazione edilizia, compete in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale nel quale sia specificatamente indicato che i lavori eseguiti rientrino nell'ambito di quelli previsti dal suddetto art. 3, c. 1, lett. d, del D.P.R. n. 380/2001. In carenza di tale indicazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga sottoscrizione del responsabile del competente ufficio comunale.
I tecnici delle Entrate, in riferimento alla destinazione del mutuo ipotecario al finanziamento della costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale, analogamente a quanto avviene nell'ipotesi di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, richiamando ampia prassi amministrativa, chiariscono che la destinazione del mutuo deve risultare dal contratto stesso o, in mancanza, dalla dichiarazione resa dall'istituto bancario o, in via residuale, dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal contribuente, ai sensi dell'art. 47, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Nel caso in esame, osservano i tecnici delle Entrate, il contribuente, che aveva contratto con il proprio coniuge un mutuo ipotecario destinato alla ristrutturazione, chiede se a seguito della morte della moglie e della successiva voltura di detto finanziamento a suo nome, possa detrarsi l'intera quota di interessi passivi, così come accade in caso di morte di un mutuatario contitolare di un contratto di acquisto dell'abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate evidenzia, in proposito, che con circolare n. 122, dell'1 giugno 1999, è stato chiarito che il coniuge superstite può usufruire della detrazione per gli interessi passivi e oneri accessori relativi al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, di cui è contitolare insieme al coniuge deceduto, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo.

Anche se tale orientamento è stato fornito con riferimento al contratto di mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, i tecnici delle Entrate sono del parere che, per motivi di coerenza e sistematicità, lo stesso principio possa applicarsi nel caso in cui il contratto sia stato stipulato per ristrutturare l'abitazione principale.

Nel caso di specie, pertanto, l'Agenzia delle Entrate, in qualità di coniuge superstite cointestatario insieme alla moglie, del mutuo ipotecario stipulato per la ristrutturazione della propria abitazione, avendo anche provveduto ad accollarsi l'intero mutuo, può usufruire della detrazione sul 100% dei relativi interessi passivi sostenuti, fermo restando che ricorrano tutte le altre condizioni richieste dalla norma agevolativa.

6 NOVEMBRE 2017
Federico Gavioli

www.commercialistatelematico.com
E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente