

Il commercialista telematico

GLI INTERESSI PASSIVI SU MUTUI

Premessa

Insieme alle spese mediche, gli interessi passivi sui mutui costituiscono il tipo di spesa più frequente nelle dichiarazioni dei redditi. È utile pertanto illustrare le regole e le caratteristiche che ne rendono possibile la detrazione dall'Irpef.

A) 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.

Nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato **dopo l' 1/1/93**, la detrazione spetta su un importo massimo di € 3.615,20 (4.000 dal 2008) complessivo per tutti gli intestatari del mutuo, ed a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un familiare) entro sei mesi dall'acquisto (entro l' 8/6/94 per i mutui stipulati nel corso del 1993) ovvero entro un anno a partire dai mutui stipulati dal 2001. Il diritto viene mantenuto se il contribuente ha variato l'abitazione principale per motivi di lavoro verificatisi dopo l'acquisto.

Al riguardo, 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:

Il commercialista telematico

- 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

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.

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

Il commercialista telematico

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.

B) 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.

Per i mutui stipulati **prima del 31/12/1990**, gli interessi sono detraibili anche se i mutui sono destinati al finanziamento per (l'acquisto o la costruzione di) immobili diversi dalle abitazioni, così come di abitazioni successivamente concesse in locazione. Gli interessi passivi sono detraibili su un importo massimo di € 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

Per i mutui stipulati **nel corso del 1991 e del 1992**, invece, la detrazione è riconosciuta solo per quelli contratti per l'acquisto (e non anche per la costruzione) di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale e che non abbiano mutato tale condizione (l'immobile, ad esempio, non può essere oggetto di locazione). Gli interessi passivi sono detraibili su un importo massimo di € 2.065,38 per ciascun intestatario del 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.

Il commercialista telematico

C) 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.

D) 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 un anno 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.

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.

Giugno 2004 – aggiornati importi febbraio 2009

Daniilo Sciuto
dottore commercialista in Catania
daniilosciuto@commercialistatelematico.com

Il commercialista telematico