

LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale è l'importo che si sottrae, riducendolo, dal tributo da pagare, alla sussistenza di determinate condizioni.

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

Cosa occorre sapere:

- la detrazione spetta separatamente in caso di contitolarità, compete sempre pro quota, e 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
- 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;
- 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 ;
- gli interessi passivi su finanziamenti, diversi dal mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa, sono indetraibili;
- nei casi in cui l'ipoteca sia iscritta su un immobile diverso da quello destinato ad abitazione principale, gli interessi sono ugualmente detraibili;
- per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia, in considerazione della particolarità del rapporto di lavoro, è riconosciuta la detraibilità degli interessi passivi per l'acquisto di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, a prescindere dal requisito della dimora abituale.

Gli interessi passivi, per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, sono detraibili per un importo non superiore a 4000 euro.

L'acquisto dell'unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo.



In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Riferimenti normativi:

- art. 15, lett.b T.U. n.917/86.

Giugno 2010