

Notaio – fattura unica: se addebita in una unica parcella i compensi sia per il contratto di mutuo che per l'acquisto dell'immobile, la stessa dovrà riportare la distinta indicazione dei due importi.

ONERI NON DETRAIBILI:

- ⇒ spesa per l'assicurazione (richiesta dalla Banca per concedere il mutuo)
- ⇒ interessi da cd. "prefinanziamento" (non si è in presenza di un "mutuo")
- ⇒ oneri accessori all'acquisto dell'immobile: tra cui
 - onorario del notaio per l'atto di compravendita
 - imposte "di trasferimento" immobiliare (imposta di registro/lva e ipo-catastali)
 - provvigione all'agenzia immobiliare (N.B.: spetta un altro tipo di detrazione)

TITOLARITÀ SULL'ABITAZIONE E SUL MUTUO

Deve verificarsi la contemporanea presenza:

- ⇒ di una quota di proprietà (o nuda proprietà) sull'abitazione
- ⇒ di titolarità sul mutuo



DETRAZIONE NON SPETTANTE: nel caso di possesso:

- della sola proprietà senza aver sottoscritto anche il mutuo
- del solo mutuo senza avere alcun diritto di proprietà sulla abitazione.

CASISTICA: i signori Rossi Mario e Rossi Luisa (non rileva se coniugi, fratelli, padre e figlia, ecc.), **nessuno a carico dell'altro**, si trovano nelle seguenti situazioni:

CASISTICA: i signori Rossi Mario e Rossi Luisa (non rileva se coniugi, fratelli, padre e figlia, ecc.), **nessuno a carico dell'altro**, si trovano nelle seguenti situazioni:

| Casi | PROPRIETÀ | | MUTUO (**) | | INT. PAGATI | | DETRAZIONE | | Note |
|------|----------------------|-----------------------|------------|-------|-------------|-------|--------------|--------------|---|
| | Mario | Luisa | Mario | Luisa | Mario | Luisa | Mario | Luisa | |
| 1 | | | 100% | - | 1.000 | - | - | - | Mario non ha la titolarità sul bene: non detrae |
| 2 | | | 100% | - | 500 | 500 | - | - | Luisa non ha la titolarità sul mutuo: non detrae |
| 3 | 0% | 100% | 50% | 50% | 500 | 500 | - | 500 | Luisa non può accollarsi gli interessi di Mario (*) |
| 4 | | | 50% | 50% | - | 1.000 | - | 500 | |
| 5 | | | - | 100% | - | 1.000 | - | 1.000 | |
| 6 | | | 50% | 50% | 500 | 500 | 500 | 500 | Mario non può accollarsi gli interessi di Luisa (*) |
| 7 | | | 25% | 75% | 250 | 750 | 250 | 750 | |
| 8 | 50% (o 1%) | 50% (o 99%) | 25% | 75% | 1.000 | - | 250 | - | |
| 9 | | | 100% | - | 1.000 | - | 1.000 | - | |
| 10 | | | - | 100% | - | 1.000 | - | 1.000 | |

(*) non si ritiene ammesso che (onde massimizzare le detrazioni in capo ai contitolari), ove un contitolare non possieda i requisiti oppure "perda" una quota di detrazione per *incapienza* dell'Irpef, l'altro contitolare (che possiede i requisiti) possa accollarsi gli interessi, in tutto o in parte.

(**) In caso di più titolari, il limite di €. 4.000 va suddiviso tra i contitolari.

CONIUGE "A CARICO"

Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi (non necessariamente al 50%) la detrazione:

in generale: spetta a ciascuno di essi in relazione alla **propria quota di interessi**

se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro: la detrazione (per entrambe le quote di interessi passivi) spetta all'altro coniuge.

Note: la detrazione trova applicazione:

- sempreché il coniuge "a carico" abbia una **quota di titolarità sull'abitazione**
- solo per il coniuge a carico, **non per altri familiari** a carico (figli, genitori, ecc.)
- a prescindere della data di stipula del contratto di mutuo (CM 7/2001).



RINNOVO MUTUO: se l'originario contratto, stipulato da uno solo dei coniugi per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione principale, viene **estinto e sostituito da un nuovo mutuo** cointestato ad entrambi i coniugi comproprietari, dei quali uno fiscalmente a carico dell'altro, **è possibile usufruire della detrazione** sugli interessi passivi **anche per la quota di competenza del coniuge fiscalmente a carico.**

Esempio 1

Gli interessi passivi su mutuo cointestato ai coniugi, stipulato nel 2016 per l'acquisto della prima casa, ammontano a € 6.000. La moglie è fiscalmente a carico del marito.

| INTERESSI | MARITO | MOGLIE A CARICO |
|--------------------------|---------|-----------------|
| Quota massima imputabile | € 4.000 | € 0 |

Lo stesso meccanismo non si applica nel caso di soggetti fiscalmente a carico diversi dal coniuge: se padre e figlio stipulano un mutuo ipotecario, e il figlio risulti fiscalmente a carico del padre, quest'ultimo potrà portare in detrazione solo la quota di interessi che gli compete.

| INTERESSI | PADRE | FIGLIO A CARICO (*) |
|--------------------------|---------|---------------------|
| Quota massima imputabile | € 2.000 | € 2.000 |

(*) Se il figlio non ha imposta perde la detraibilità a causa della propria incapacienza.

CASISTICA: la sig.ra Rossi Luisa è **coniuge a carico** del sig. Rossi Mario:

| Casi | PROPRIETÀ | | MUTUO | | INT. PAGATI | | DETRAZIONE | | Note |
|------|---------------|----------------|-------|-------|-------------|-------|------------|-------|---|
| | Mario | Luisa | Mario | Luisa | Mario | Luisa | Mario | Luisa | |
| 1 | | | 100% | - | 1.000 | - | - | - | Mario non ha la titolarità sul bene: non detrae (v. dubbio sopra) Il mutuo non è "cointestato" |
| 3 | 0% | 100% | 50% | 50% | 500 | 500 | 500 | - | |
| 5 | | | - | 100% | - | 1.000 | - | - | |
| 6 | | | 50% | 50% | 500 | 500 | 1.000 | - | Il mutuo non è "cointestato" |
| 7 | | | 25% | 75% | 250 | 750 | 1.000 | - | |
| 8 | 50% (o 1%) | 50% (o 99%) | 25% | 75% | 1.000 | - | 1.000 | - | |
| 9 | | | 100% | - | 1.000 | - | 1.000 | - | |
| 10 | | | - | 100% | - | 1.000 | - | - | |

CONDIZIONI PER LA DETRAZIONE

La detrazione spetta a condizione che l'immobile, congiuntamente:

- sia adibito ad "**abitazione principale**" entro 1 anno dall'acquisto
- sia acquistato nell'anno antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo ipotecario; ciò significa che si può, alternativamente:
 - prima procedere all'acquistare ed entro 1 anno stipulare il contratto di mutuo
 - prima stipulare il mutuo (che deve essere ipotecario) ed entro 1 anno procedere al rogito di acquisto (in tal caso si è sempre in presenza di un **contratto preliminare** di compravendita).



Nota: non si tiene conto delle variazioni dell'abitazione principale dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'immobile non risulti locato.

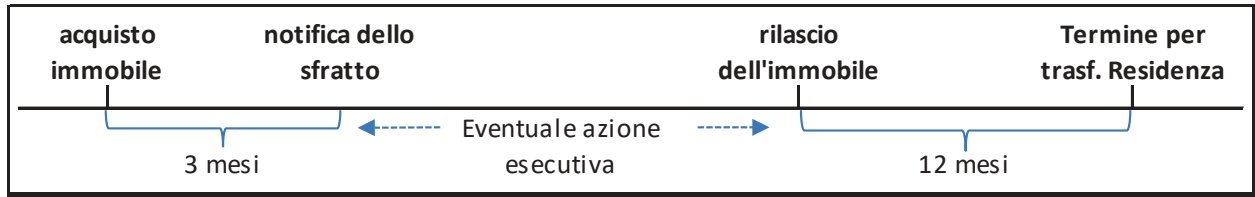
ACQUISTO di IMMOBILE LOCATO

Se è stato acquistato un immobile già locato, la detrazione spetta, a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposta, a condizione che:

- **entro 3 mesi** dall'acquisto, l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto
- **entro 1 anno** dal rilascio da parte dell'inquilino, l'immobile sia adibito ad abitazione principale



Nota: la condizione, che rende mobile la data da cui far decorrere il periodo di 1 anno, tende a risolvere i possibili problemi che l'acquirente riscontra nel farsi riconsegnare l'abitazione da parte dell'inquilino. In questo caso la detrazione spetta già a decorrere dalla **prima rata** di mutuo corrisposta.



IMMOBILE ACQUISTATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Qualora l'immobile acquistato sia oggetto di ristrutturazione edilizia la detrazione spetta: **dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale e comunque entro 2 anni dall'acquisto.**

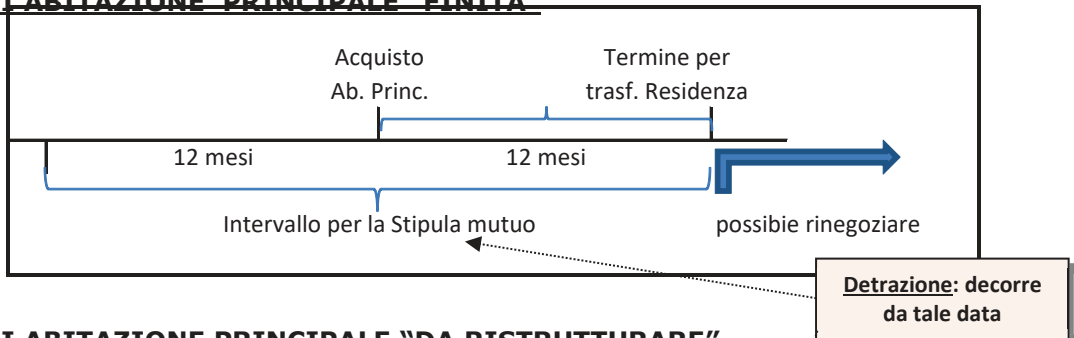
E' ammesso:

- sia l'acquisto da soggetto che lo sta ristrutturando (voltura della licenza edilizia)
- sia ristrutturare direttamente in seguito all'acquisto

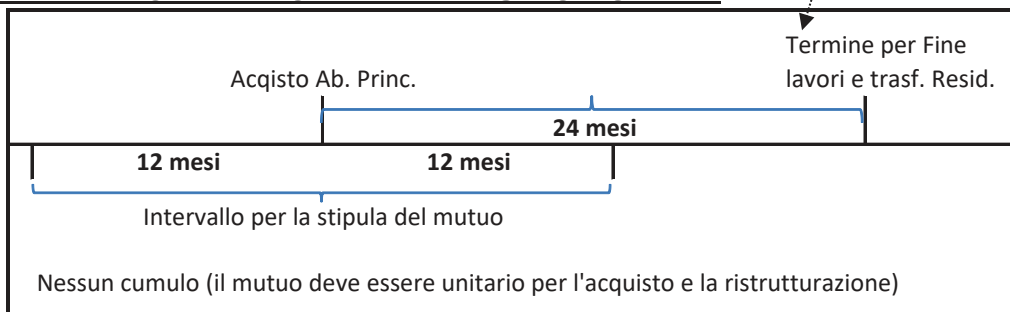
Esempio2

Un soggetto acquista il 01/03/2016 un fabbricato per ristrutturarlo e destinarlo ad abitazione principale, contraendo a tal fine un mutuo ipotecario. Terminati i lavori, inizia ad abitarlo a partire dal 01/06/2016. In tal caso, potrà portare in detrazione esclusivamente la quota di interessi passivi versata nel periodo d'imposta 2016 (successivamente al 01/06/2016) solamente in Redditi PF 2017; la quota di interessi passivi pagata antecedentemente al 01/06/2016 non è detraibile.

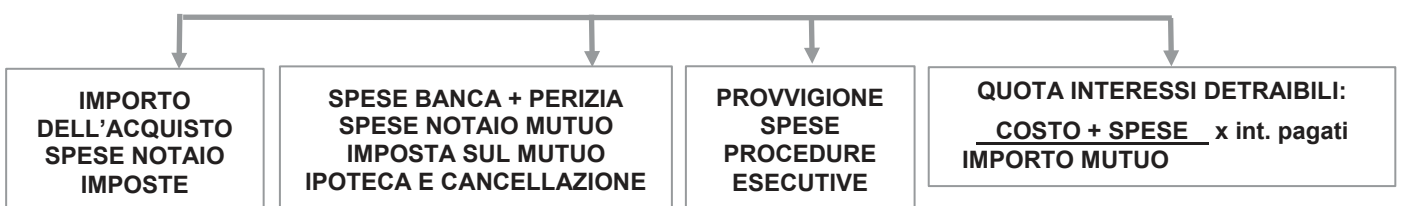
ACQUISTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE "FINITA"



ACQUISTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE "DA RISTRUTTURARE"



IMPORTI DA CONSIDERARE NEL CALCOLO DEGLI INTERESSI



REQUISITO DELLA "ABITAZIONE PRINCIPALE"

La qualificazione di "abitazione principale":

- deve **permanere per tutti i periodi d'imposta per i quali si chiedono le detrazioni**
- **in caso di trasferimento**, la detrazione **cessa dal periodo d'imposta successivo** a quello di non utilizzo come abitazione principale.

Dimora abituale:

- in generale coincide con la residenza "anagrafica"
- tuttavia il contribuente può attestare - mediante autocertificazione - che la sua **dimora abituale è in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici**.

Familiare: la detrazione spetta:

- anche se l'immobile è **adibito ad abitazione principale di un familiare** (di cui all'art. 5, c. 5 TUIR: coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado – CM n. 7/2001)
- in caso di **compresenza di mutuo per la propria abitazione principale**, non si potrà più detrarre gli interessi pagati sul mutuo dell'abitazione principale del familiare.

QUANDO NON RILEVA LA DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

FORZE ARMATE: l'acquisto dell'immobile, **unica abitazione di proprietà**, da parte di soggetti appartenenti alle **Forze armate e di polizia**, non necessita del requisito della dimora abituale.

RICOVERO: il soggetto costretto ad essere ricoverato in modo permanente in una istituto di ricovero e cura, non perde il diritto alla detrazione anche se l'immobile non risulta abitato abitualmente (a condizione che l'immobile non risulti affittato a terzi)

MOTIVI DI LAVORO: **non si perde il diritto alla detrazione** nel caso in cui il mancato trasferimento della residenza nell'immobile entro un anno:

- sia avvenuto a causa di **motivi di lavoro**
- purché tale causa sia intervenuta dopo l'acquisto (non è ammesso acquistare sapendo già di non potersi spostare di residenza per motivi di lavoro).

Divorzio e separazione: il coniuge:

- **separato:** rimane "familiare" fino al divorzio (pertanto l'abbandono della abitazione non determina la decadenza dalla detrazione)
- **divorziato:** non è più "familiare"; il coniuge trasferito potrà continuare a beneficiare della detrazione (per la quota di competenza) solo se presso l'immobile continuano a dimorare i figli.

Pertinenze: il mutuo deve essere finalizzato **all'acquisto dell'abitazione principale e delle sue pertinenze**. Qualora sia stipulato successivamente per acquistare una **pertinenza**, la detrazione **non spetta** anche se pertinenza dell'abitazione principale.

RP7**MUTUI IPOTECARI PER ABITAZIONE PRINCIPALE**

A rigo **RP7** vanno indicati gli interessi passivi **versati nel 2016** per mutui contratti per **l'acquisto** di immobili adibiti ad abitazione principale.

In tale rigo vanno ricompresi anche gli interessi passivi su mutui ipotecari indicati con codice 7 nella sezione "oneri detraibili" del mod. CU **2017**.

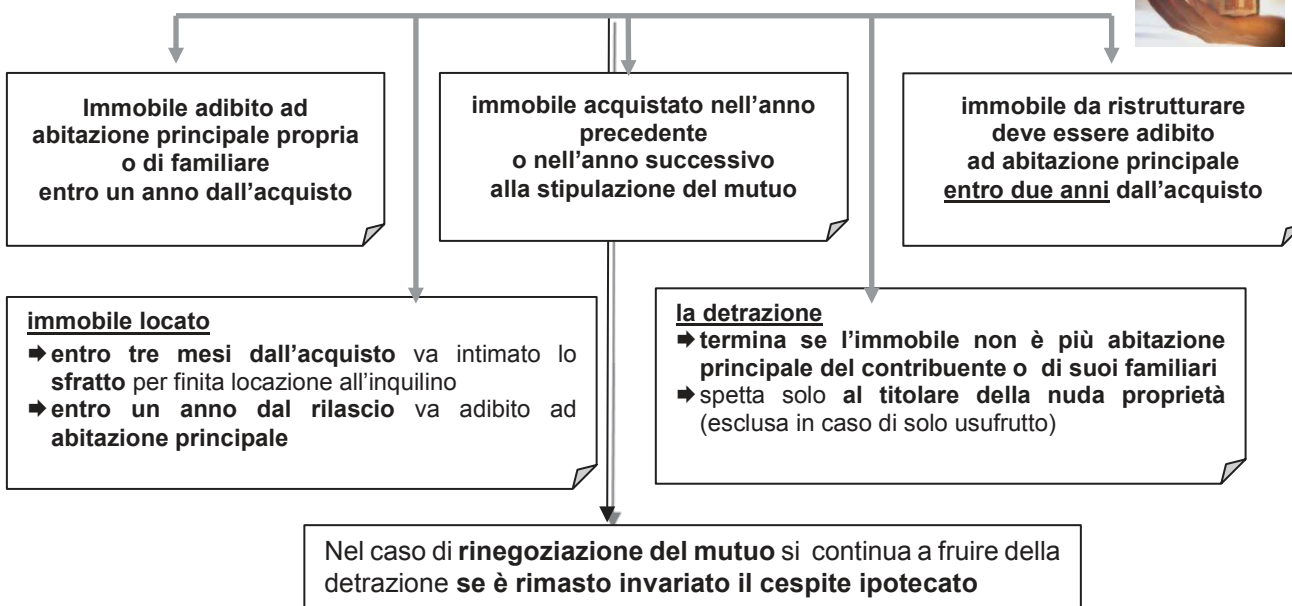
LIMITI ALLA DETRAZIONE

| Mutui stipulati | Acquisto immobile | Residenza | Limite di spesa |
|---|---|--|---|
| Dall'1.01.2001 e Dall'1.07.2000 al 31.12.2000 | Nell'anno precedente o successivo la stipula del mutuo | - Entro un anno dall'acquisto, - Entro un anno dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto, - Entro due anni dall'acquisto se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia | € 4.000 Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo |
| Dall'1.01.1994 al 30.06.2000 | Nei sei mesi precedenti o successivi la stipula del mutuo | entro sei mesi dall'acquisto | |
| Nel 1993 | | entro l'8.06.1994 | |
| Ante 1993 | Non sono previsti limiti temporali | entro l'8.12.1993 | € 4.000 Per ogni intestatario |

(1) Ai mutui stipulati negli ultimi sei mesi del 2000 vengono applicate le più favorevoli condizioni stabilite per quelli stipulati dall'1.01.2001 in quanto, al 31.12.2000 non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto (sei mesi dal 1.07.2000 = 1.01.2001)

Dal 1° gennaio 2008, l'importo massimo detraibile per questa tipologia di mutuo è **pari a € 4.000**. Tale limite deve considerarsi:

- con riferimento a ciascun intestatario, se il mutuo è stato stipulato prima del 1° gennaio 1993
- complessivamente, per i mutui stipulati a partire dal 1° gennaio 1993.

CONDIZIONI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE**INDIVIDUAZIONE DEL PERIODO D'IMPOSTA IN CUI L'ONERE PUÒ ESSERE FATTO VALERE**

D. Se un contribuente nel mese di dicembre 2003 effettua il pagamento di quanto dovuto al notaio per la redazione di un atto di mutuo, ma il notaio certifica il compenso con parcella emessa a febbraio 2004, è possibile recuperare tale onere nell'esercizio 2003? Si precisa che nella parcella vengono riportati i riferimenti dell'atto stipulato a dicembre 2003 ed il contribuente è in possesso di fotocopia dell'assegno di pagamento con data 2003. E' forse necessario verificare la data dell'incasso?

- *R. Per avere piena prova del pagamento della parcella si deve fare riferimento, in linea generale, alla data del documento di certificazione del compenso. Resta inteso che, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 633 del 1972, in relazione alle prestazioni di servizi la fattura deve essere emessa all'atto del pagamento del corrispettivo. Pertanto se il pagamento avviene mediante contanti o assegno la fattura dovrà essere emessa al momento del ricevimento dei contanti o dell'assegno. (C.M. n. 24 del 10.6.2004)*

MUTUI STIPULATI PRIMA DEL 1993

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale **entro l'8 dicembre 1993** la detrazione spetta su un importo massimo di **€ 4.000,00** per ciascun cointestatario.

A partire **dall'anno in cui l'unità non è più usata come abitazione**, la detrazione **spetta solo** per un massimo di **€ 2.065,83** per ciascun intestatario.

Se nel **rigo RP7** è indicato un **importo**:

- ✓ **maggiore o uguale a € 2.065,83** ⇒ nel rigo **RP8** non va indicato **alcun importo**;
- ✓ **inferiore a € 2.065,83** ⇒ la **somma** degli importi indicati a rigo **RP7** e **RP8** non può superare **€ 2.065,83**.

Esempio ministeriale 1:

- ✓ *interessi passivi relativi all'abitazione principale (rigo RP7) pari a euro 2.582,28;*
- ✓ *interessi passivi relativi a residenza secondaria pari a euro 1.032,91;*
- ✓ *nel rigo RP8/14 non va indicato alcun importo.*

Esempio ministeriale 2:

- ✓ *interessi passivi relativi all'abitazione principale (rigo RP7) pari a euro 1.291,14;*
- ✓ *interessi passivi relativi a residenza secondaria pari a euro 1.032,91;*
- ✓ *nel rigo RP8/14 scrivere euro 774,69*

MUTUI STIPULATI DAL 1° GENNAIO 1993

L'importo massimo di **€ 4.000,00** va **ripartito tra tutti i cointestatari del mutuo**.

Dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile **non è più usato come abitazione principale il diritto alla detrazione cessa** (tranne il caso di variazione per motivi di lavoro o ricovero in istituti di ricovero o sanitari); è fatta salva la facoltà del contribuente (solo per le rate rimaste) di riprendere la detrazione dal momento in cui l'immobile tornerà a divenire abitazione principale.

In presenza di usufrutto la detrazione compete al **"nudo proprietario"**.

Per la detrazione l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro:

| | |
|---|--|
|  8 giugno 1994 | ⇒ mutui stipulati nel 1993 |
|  6 mesi dall'acquisto | ⇒ mutui stipulati prima del 1993 e sino al 2000 |
|  1 anno dall'acquisto | ⇒ mutui stipulati a decorrere dal 2001 |
|  2 anni dall'acquisto | ⇒ immobile oggetto di ristrutturazione edilizia |

ALCUNI CASI PARTICOLARI**1) MUTUO SUPERIORE AL COSTO DI ACQUISTO (CM n. 15/2005)**

Se il mutuo è in parte destinato anche ad acquisti diversi (es. arredamento), la **detrazione spetta:**

- ⇒ **in proporzione al costo di acquisto + oneri accessori** sia all'acquisto che al mutuo
- ⇒ **nel limite di € 4.000.**

Interessi detraibili:

costi d'acquisto + oneri accessori **sia all'acquisto che al mutuo**
capitale preso a mutuo

x

interessi passivi + oneri accessori
relativi al mutuo pagati

VOCI CHE INCREMENTANO IL "COSTO DI ACQUISTO" DELL'ABITAZIONE**Spese sempre presenti**

- onorario del notaio (sia per l'atto di compravendita che per il contratto di mutuo)
- imposte "di trasferimento" immobiliare (imposta di registro/Iva e ipo-catastali)
- spese per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca
- imposta sostitutiva sui finanziamenti (0,25%) a medio-lungo termine

Eventuali altre spese (RM n. 128/05)

- provvigioni ai mediatori immobiliari
- spese per l'autorizzazione del Giudice tutelare (per acquisti/vendite dove sono parte dei minori)
- spese per procedure esecutive individuali o concorsuali (acquisti all'incanto della prima abitazione)

Spese escluse (CM n. 15/05): assicurazione (richiesta dalla Banca per concedere il mutuo).

ESEMPIO1

| | |
|--|-----------|
| costo di acquisto di un immobile dichiarato nel rogito | € 250.000 |
| oneri accessori | € 20.000 |
| costo d'acquisto rilevante | € 270.000 |
| mutuo | € 300.000 |

Rapporto di detraibilità: $270.000/300.000 = 90\%$

Interessi passivi pagati nel 2014 € 5.000

Interessi passivi detraibili $90\% \times 5.000 =$ € 4.500

N.B.: si ritiene che il limite di € 4.000 vada riferito non al totale degli interessi, ma a quelli detraibili.

⇒ Se l'importo del mutuo è inferiore al costo d'acquisto + oneri accessori, unico limite è quello fisso di € 4.000 (purché, naturalmente, l'intero mutuo sia destinato all'acquisto).

ESEMPIO2

| | |
|--|-----------|
| costo di acquisto di un immobile dichiarato nel rogito | € 300.000 |
| oneri accessori | € 50.000 |
| costo d'acquisto rilevante | € 350.000 |
| mutuo | € 400.000 |

Rapporto di detraibilità: $350.000/400.000 = 87,5\%$

Interessi passivi pagati nel 2014 € 6.000

Interessi passivi "teorici" (87,5% x 6.000) € 5.250

Interessi passivi detraibili (limite massimo) € 4.000

Principio di cassa: anche per gli oneri accessori, essi rilevano **nell'anno in cui sono stati pagati.**

Esempio3

Si supponga che nell'esempio 2, i costi accessori siano costituiti dalla provvigione ad un mediatore, pagata nell'anno successivo all'acquisto:

- il 1° anno: percentuale di detrazione: $300.000 / 400.000 = 75\%$
- dal 2° anno in poi: percentuale di detrazione: $350.000 / 400.000 = 87,5\%$

2) IMMOBILE IN COMUNIONE E/O MUTUO COINTESTATO

In caso di:

- comunione legale fra coniugi
- comproprietà sull'immobile (es.: coniugi in separazione dei beni; padre e figlio, ecc.)

sarà soddisfatto il primo requisito della titolarità sul bene; per poter detrarre occorrerà poi che sia soddisfatta anche la titolarità sul mutuo.

In tal caso in presenza di **mutuo**:

- ⇒ **cointestato:** ciascun cointestatario può detrarre **nel limite della propria quota di interessi pagati** (e rimasti a carico) e **complessivamente nel limite di € 4.000**
- ⇒ **intestato ad uno solo di essi:** spetta l'intera detrazione degli interessi passivi nel limite di € 4.000 (CM n. 17/2006).



In sostanza **non rileva la quota percentuale di proprietà, né di titolarità sul mutuo. Una volta soddisfatti i requisiti di contitolarità** (su immobile e mutuo, senza guardare alle percentuali), **scatta il diritto a detrarre gli interessi dovuti e pagati.**

3) RINEGOZIAZIONE DI UN MUTUO (CM 34/08 e RM 390/07)

Si applicano i seguenti concetti:

- non si applica il vincolo dei 12 mesi tra acquisto dell'immobile e stipula del mutuo
- se il nuovo mutuo è rinegoziato con un **capitale superiore al debito residuo** precedente, si applica una percentuale di detraibilità del tutto analoga al caso precedente:

| | |
|-----------------|--|
| Formula: | $\frac{\text{capitale residuo 1° mutuo} + \text{spese e oneri accessori}}{\text{importo 2° mutuo}} \times 100$ |
|-----------------|--|

Dati che possono variare:

- la banca mutuante può anche essere diversa
- il mutuatario può essere solo uno dei mutuatari precedenti (RM n. 57/08)

Dati che non possono modificarsi: l'immobile dato in garanzia deve rimanere lo stesso

Retroattività: il conteggio si applica anche ai mutui ante RM n. 390/07.

ESEMPIO n. 1

| | | |
|--------------------------|---------------|---|
| debito residuo 1° mutuo: | 150.000 | |
| oneri accessori | <u>10.000</u> | (costo notaio per nuovo mutuo + imp. sostitutiva) |
| totale rilevante | 160.000 | |
| capitale del 2° mutuo: | 200.000 | |

Percentuale di detrazione: $160.000 / 200.000 = 80,0\%$

Se poi già il primo mutuo sopportava la limitazione per essere stato contratto per un importo superiore al costo di acquisto, allora i due limiti si applicano in successione.

ESEMPIO n. 2

Si supponga che l'esempio n. 1 (rapporto tra costo immobile e capitale preso a mutuo) sia il proseguimento del mutuo dell'esempio precedente (dopo qualche anno il capitale iniziale di 250.000 porta un debito residuo di 150.000).

In tal caso si avrà:

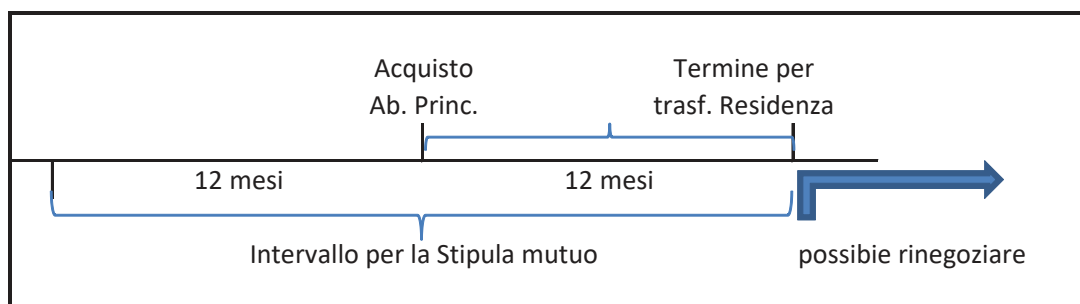
Interessi passivi pagati nel 2014 € **5.000**

- 1° Rapporto di detraibilità: $270.000/300.000 = 90\%$

Interessi teorici € *4.500*

- 2° Rapporto di detraibilità: $160.000/200.000 = 80\%$

Interessi detraibili € **3.600**



4) DIVORZIO E/O SEPARAZIONE

Il **coniuge** (esempio: il marito) che ha trasferito la propria dimora abituale, anche dopo la separazione legale **beneficia** della detrazione degli interessi, per la quota spettante, in quanto:

- ➔ fino alla sentenza di divorzio è ancora **"familiare"** del coniuge separato;
- ➔ **in caso di divorzio**, l'immobile costituisce comunque **abitazione principale dei figli se conviventi** con l'ex coniuge.

| FASE DEL PROCEDIMENTO | UTILIZZO DELL'IMMOBILE | DETRAZIONE |
|--------------------------|--|------------|
| • durante la SEPARAZIONE | ➔ abitazione principale del coniuge e dei figli | Si |
| • dopo il DIVORZIO | ➔ abitazione principale solo dell'ex coniuge | No |
| | ➔ abitazione principale anche dei figli o di altri familiari | Si |

1.3.3 ABITAZIONE PRINCIPALE ASSEGNATA AL CONIUGE SEPARATO

D. Un contribuente ha stipulato prima del 1993 un mutuo ipotecario per l'acquisto della propria casa di abitazione; in seguito essendosi separato dal coniuge, la casa è stata assegnata con sentenza del giudice in godimento a quest'ultimo ed al figlio. Può il contribuente proprietario dell'immobile che non è più adibito a propria abitazione principale dedursi gli interessi passivi del mutuo a lui intestato?

R. Per i mutui ipotecari stipulati in data antecedente all'anno 1993 il contribuente potrà usufruire di una detrazione d'imposta relativa agli interessi passivi e relativi oneri accessori commisurata ad un importo non superiore a lire 4 milioni per ciascun intestatario del mutuo, che spetta qualora l'abitazione acquistata non sia adibita ad abitazione principale. Il contribuente non potrà invece usufruire dell'elevazione di detto importo a lire 7 milioni che spetta solo se gli interessi passivi e gli altri oneri accessori si riferiscono ad un mutuo contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ed a condizione che tale requisito continui a permanere. Si rammenta comunque che con la disposizione contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera f) della legge n. 388 del 23 dicembre 2000, entrata in vigore il 1 gennaio 2001 è stata modificata la lettera b) dell'articolo 13-bis del Tuir al fine di consentire la detrazione, calcolata su un importo pari a lire 7 milioni, anche nell'ipotesi di acquisto di immobile adibito ad abitazione principale di un familiare. Pertanto, a partire dal periodo d'imposta 2001 al coniuge che a seguito di separazione ha trasferito la propria dimora abituale potrebbe spettare comunque la detrazione commisurata all'importo di 7 milioni nell'ipotesi in cui presso l'immobile acquistato abbia la propria dimora abituale un suo familiare (ad esempio il figlio o il coniuge separato fintanto che non intervenga una sentenza di divorzio). (C.M. 14.6.2001, n. 55)

CONIUGE SEPARATO – QUOTA MUTUO SU IMMOBILE ASSEGNATO ALL'ALTRO CONIUGE - INDETRAIBILITÀ

D. Il contribuente separato intestatario di un mutuo per abitazione principale al 50% con il coniuge, può detrarre la propria quota degli interessi se l'immobile è adibito ad abitazione principale del coniuge?

R. Il contribuente che, a seguito di separazione legale non utilizzi per abitazione principale l'immobile in comproprietà con il coniuge, perde il diritto alla detrazione per interessi passivi su mutuo ipotecario dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è variata la dimora abituale. (C.M. 12.5.2000, n. 95/E)

D. Il soggetto A compra al 100% la casa 1^a abitazione con mutuo ipotecario nel 1998. Nel 2000 si sposa e va ad abitare in altra casa perdendo possibilità di detrarre interessi passivi. Nel 2001 nella sua abitazione va ad abitare la madre. Può detrarre il mutuo ?

R. Per effetto delle modifiche apportate dall'art. 2, c. 1, lett. f) della L. 388/2000 all'art 13 bis del T.U.I.R., ai fini della detraibilità degli interessi passivi per mutui ipotecari, si intende per abitazione principale quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La Circ. del 14/06/2001 n. 55, al punto 1.3.1, afferma che, relativamente agli interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, la continuità non è un requisito richiesto per usufruire della detrazione. Pertanto, dalla lettura combinata delle disposizioni suindicate, si ritiene che il contribuente possa tornare a detrarre gli interessi passivi dal momento in cui l'immobile viene ad essere utilizzato come abitazione principale dalla madre. (C.M. n. 55/E del 20.6.2002)

5) ACCOLLO DEL MUTUO E SUBENTRO DI TERZI

La detrazione compete anche:

- al coniuge superstite, se contitolare con coniuge deceduto del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, purché regolarizzi l'accollo del mutuo;
- agli eredi anche se l'unità immobiliare è dichiarata da un soggetto diverso.

"l'accollo va comprovato (solo su richiesta dell'Amministrazione finanziaria) dall'acquirente accollante, con atto pubblico o scrittura privata autenticata allegando la quietanza del versamento per conto del soggetto accollato (debitore) intestatario del mutuo". (R.M. 8/1011 del 10.7.1981)

La CM 20.4.2011, n. 20 chiarisce che la detrazione degli interessi passivi relativi al mutuo stipulato da entrambi i coniugi comproprietari dell'immobile può essere fruita dal solo coniuge che, a seguito di separazione è diventato proprietario esclusivo dell'immobile e si è accollato le residue rate di mutuo (c.d. "accollo interno"). Tuttavia, è richiesto che:

- l'accollo sia formalizzato in un atto pubblico (quale quello di trasferimento dei diritti immobiliari a seguito di separazione) o in una scrittura privata autenticata;
- sulle quietanze di pagamento degli interessi sia attestato che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario, anche per la quota riferita all'ex coniuge.

CHIARIMENTI MINISTERIALI IN PILLOLE

| | |
|--|--|
| MUTUO COINTESTATO | Più contitolari di uno o più contratti di mutuo: il limite di € 4.000 va riferito all'ammontare complessivo degli interessi (per i mutui stipulati dal 1/01/92: per mutui precedenti, il limite si applica per ciascun intestatario). |
| PIÙ COMPROPRIETARI | Il limite di € 4.000 si applica all'ammontare complessivo degli interessi (sia per mutui cointestati che per mutui intestati singolarmente). |
| ABITAZIONE DATA IN USO AD UN FAMILIARE | L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del contribuente o di un sui "familiare" (coniuge, anche separato, ma non divorziato - parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado). Si applica anche ai mutui stipulati prima del 2001 (CM n. 50/02). Es.: genitore che acquista l'immobile da destinare ad abitazione principale della figlia. Se il genitore stipula il mutuo ed intesta l'immobile al figlio, non può usufruire della detrazione né il genitore (in quanto non è proprietario) né il figlio (in quanto non è l'intestatario del mutuo). |
| ULTERIORE QUOTA | La detrazione spetta sull'ulteriore mutuo (si ritiene anche per ampliamento del precedente). |
| PIU' DI UN IMMOBILE | La detrazione spetta solo per il mutuo relativo alla "abitazione principale" (es.: un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio e va ad abitare in un'altra casa di sua proprietà; è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quello ceduto in uso al figlio perde questa qualifica. Se, invece, il genitore va ad abitare in una casa che non gli appartiene (in locazione o in comodato), l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale, ed il genitore conserva il diritto alla detrazione). Se vengono acquistati più immobili con un atto unitario senza distinzione di prezzo, il costo dell'unità destinata ad abitazione principale è determinato sul rapporto delle rendite catastali (RM n. 117/2009). |
| ACQUISTO DI IMMOBILE LOCATO | Entro 3 mesi dall'acquisto va intimato lo sfratto al conduttore (anche se lo aveva già fatto il cedente) ed entro 12 mesi dal rilascio (anche se antecedente l'esecutorietà dello sfratto) va adibito ad abitazione principale ; la detrazione è ammessa fin dall'inizio del mutuo. Si applica ai mutui stipulati dal 2001. Al caso descritto è stato assimilato quello dell'acquisto all'asta di un immobile da adibire ad abitazione principale che continua ad essere occupato illegittimamente dal vecchio proprietario (RM n. 385/08). |
| MUTUO PER RISTRUTTURAZIONE | La detrazione è limitata ai lavori di ristrutturazione edilizia "propria" [art. 31 c. 1 lett. d) L. n. 457/78] ; è escluso il restauro/risanamento conservativo o altri lavori. La detrazione spetta anche qualora non sia possibile fissare la dimora abituale nel termine previsto (2 anni per acquisto di immobile da ristrutturare; 6 mesi per ristrutturazione di immobile già abitato) per ritardi "imputabili al Comune" (nel rilascio delle autorizzazioni). |
| AREA E MUTUO PER COSTRUZIONE | L'acquisto dell'area non va conteggiata nel calcolo della quota che genera interessi passivi detraibili (CM n. 17/06) |
| DONAZIONE E MUTUO PER COMPLETAMENTO | In caso di donazione di un immobile allo stato grezzo da padre a figlio, quest'ultimo può detrarre gli interessi passivi pagati in relazione ad un mutuo ipotecario stipulato per far fronte ai lavori di completamento per adibirlo ad abitazione principale. Ciò in considerazione del fatto che nella fattispecie rappresentata, i lavori di completamento del fabbricato sono iniziati nei sei mesi successivi alla stipula del mutuo e il trasferimento di residenza è avvenuto entro 6 mesi dal termine dei lavori (RM n. 73/08) |
| FINANZIAMENTO DIVERSO DA MUTUO IPOTECARIO | Non sono detraibili interessi passivi su finanziamenti diversi da contratti di "mutuo" ipotecario (es.: mutuo non ipotecario; prefinanziamento per finanziare un futuro mutuo ipotecario; apertura di credito; CM n. 50/02). |
| INTERESSI SU FINANZIAMENTO ACCESSORIO | Sono detraibili anche gli interessi versati sul c.d. "conto di finanziamento accessorio", acceso per mantenere fissa la rata di mutuo variabile (RM n. 43/2011). |
| COINTESTAZIONE COL CONIUGE A CARICO | In presenza di coniuge fiscalmente a carico, la detrazione spetta all'altro coniuge per entrambe le quote . La disposizione entra in vigore nel 2001 ma si applica retroattivamente (CM n. 50/02). |
| MUTUO COINTESTATO CON IL CONIUGE NON | Al coniuge non proprietario non spetta alcuna detrazione (anche se il coniuge è "a carico", l'altro coniuge proprietario può fruire della detrazione solo in proporzione alla sua quota di interessi passivi pagati (CM n. 95/2000) |

| | |
|--|---|
| PROPRIETARIO | |
| NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO | La detrazione spetta al nudo proprietario, non all'usufruttuario (CM n. 95/2000); in tal caso l'usufruttuario dovrà essere un "familiare" del nudo proprietario (e l'immobile di cui "gode" i frutti essere sua abitazione principale) |
| GARANZIA IPOTECARIA | L'ipoteca può essere iscritta anche su un immobile diverso da quello oggetto dell'acquisto (CM n. 7/01). |
| ABITAZIONE PRINCIPALE | Residenza anagrafica: costituisce una mera "presunzione" semplice. E' possibile fornire prova contraria (è ammessa l'autocertificazione di una dimora abituale diversa dalla residenza anagrafica). Forze armate e Forze di polizia: è sufficiente che l'acquisto o la costruzione riguardi un immobile che costituisca l'unica abitazione. |
| VARIAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE | La detrazione viene meno a partire dall'anno successivo al quale l'unità non è più adibita ad abitazione principale (mutui stipulati dal 1993). Se negli anni successivi l'immobile torna ad essere destinato ad abitazione principale, anche la detrazione viene a rinascere (CM n. 55/01). |
| ESIMENTI DA TERMINE PER TRASFERIMENTO E VARIAZIONE ABIT. PRINCIPALE | Non fanno decadere dalla detrazione: - ricovero "permanente" in istituti di cura o riposo (se l'immobile non è locato) - trasferimento per motivi di lavoro Non si applica alle forze di polizia. |
| ABITAZIONE ASSEGNATA AL CONIUGE SEPARATO | Separazione: il coniuge che trasferisce la propria dimora abituale in altra abitazione non perde il diritto alle detrazioni se nell'immobile acquistato continuano ad avere la dimora i propri familiari: il coniuge separato, un figlio o altro familiare (CM n. 55/01). Divorzio: il coniuge intestatario del mutuo continua ad usufruire della detrazione anche a seguito del divorzio soltanto se nell'immobile assegnato all'ex coniuge risiedono anche i figli (o un altro familiare). |
| DECESSO DELL'INTESTATARIO DEL MUTUO | La detrazione spetta al coniuge superstite o agli altri eredi , a condizione regolarizzino l'accollo del mutuo e sempreché sussistano gli altri requisiti (CM n. 122/99) |
| CONTRIBUTI PUBBLICI | Contributi in c/interessi: abbattano la quota detraibile di un pari importo Contributi in c/capitale: non rilevano (la detrazione rimane piena) Se il contributo è rilevante ed è percepito in periodi di imposta successivi, sarà soggetto a tassazione separata (quadro RM) |
| PERTINENZA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE | La detrazione non compete se il mutuo è stipulato in via autonoma per l'acquisto della pertinenza (es.: box comprato successivamente all'acquisto dell'abitazione). |
| COOPERATIVE EDILIZIE "A PROPRIETÀ DIVISA" | Ante Assegnazione: sono detraibili le somme versate a titolo di rimborso degli interessi alla cooperativa "a proprietà divisa" dai futuri assegnatari di alloggi di nuova costruzione, relativi a mutui ipotecari stipulati dalla cooperativa. Post assegnazione: la detrazione spetta in modo "diretto". È esclusa la detrazione per i soci assegnatari di alloggi di cooperative a proprietà indivisa (RM 4.12.80, n.7/3766). |
| ACCOLLO DEL MUTUO | La detrazione spetta se l'accollo del mutuo segue il trasferimento della proprietà dell'abitazione (anche se le ricevute sono intestate al vecchio proprietario). Il termine dei 12 mesi precedenti/successivi all'acquisto va riferito alla data dell'accollo. |

| Tipologia | Documenti |
|--|--|
| Mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato o sarà adibito ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |
| Estinzione o rinegoziazione dei contratti di mutuo e stipula di un nuovo mutuo di importo non superiore alla restante quota di capitale da rimborsare | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo precedente dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che se, pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni - Documentazione comprovante la quota residua di capitale del mutuo originario e gli oneri correlati all'estinzione/rinegoziazione del vecchio mutuo e alla stipula del nuovo - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |
| Mutui contratti dal 1/1/2001 per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia destinata ad abitazione principale | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratti di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile destinato ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |
| Mutui ipotecari contratti dalla cooperativa o dall'impresa costruttrice | <ul style="list-style-type: none"> - Documento di ripartizione della spesa di competenza del contribuente relativa alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016 |
| Mutui contratti dal 1/1/2001 per l'acquisto dell'unità immobiliare locata e destinata ad abitazione principale | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratti di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione notificato entro 3 mesi dalla data di acquisto - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |
| Accollo interno a seguito di separazione legale o di successione | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal contribuente - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato adibito ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto - Atto pubblico o scrittura privata autenticata in cui risulta formalizzato l'accollo |
| Mutui misti | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto e per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2016 e che indichi la somma imputabile all'acquisto e quella relativa alla ristrutturazione dell'abitazione principale - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare, al termine dei lavori, gli interessi relativi al finanziamento per la ristrutturazione alle spese effettivamente sostenute |

RP8-13**INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO DI ALTRI IMMOBILI (codice 8)**

Il **codice 8** è dedicato all'indicazione degli interessi passivi ed oneri accessori pagati nel 2016 per mutui ipotecari contratti per l'**acquisto di immobili diversi dall'abitazione principale**.

La detrazione spetta:

- per gli interessi passivi
- e relativi oneri accessori
- nonché per le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione

derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili stipulati prima del 1993 per l'acquisto di immobili diversi da quelli utilizzati come abitazione principale.

Per l'ammontare degli interessi passivi effettivamente detraibili vale, come per quelli di rigo RP7, la regola che se il mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte del mutuo che copre detto costo, aumentato degli oneri accessori relativi sia all'acquisto che alla stipula del contratto di mutuo.

Vanno ricompresi nell'importo da indicare nei rigi da RP8 a RP13 con codice 8 anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con codice 8 nella sezione "oneri detraibili" del mod. CU 2017.

REGIME DI DETRAIBILITÀ

L'ammontare massimo degli interessi passivi e oneri accessori ammesso alla detrazione è fissato in euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

In considerazione del fatto che rimane valido il regime vigente al momento della stipulazione del mutuo, per i mutui identificati con codice 8 sono possibili differenti gradi di detraibilità.

| | |
|--|---|
| Mutui stipulati anteriormente al 1° gennaio 1991 | Per i mutui stipulati fino al 31/12/1990, la detrazione (€ 2.065,83 per ogni cointestatario) spetta: <ul style="list-style-type: none"> ▪ su qualsiasi tipo di immobile (ad esempio: negozio); ▪ anche per motivi diversi dall'acquisto (es.: costruzione, ristrutturazione). |
| Mutui stipulati dal 1° gennaio 1991 al 31 dicembre 1992 | Per i mutui ipotecari contratti dal 1° gennaio 1991 al 31 dicembre 1992 la detrazione (€ 2.065,83 per ogni cointestatario) spetta: <ul style="list-style-type: none"> ▪ solo con riferimento ad immobili adibiti ad abitazione, anche se diversa da quella principale (sono esclusi, ad esempio, i negozi); ▪ solo nel caso di acquisto (sono esclusi pertanto la costruzione, ristrutturazione, etc.). |
| Mutui stipulati a partire dal 1° gennaio 1993 | Non spetta alcuna detrazione per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1° gennaio 1993 per l'acquisto di immobili non adibiti ad abitazione principale (es: acquisto di residenza secondaria). |

Nel caso di mutuo intestato ad entrambi i coniugi, ognuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; diversamente da quanto previsto per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo RP7), per i mutui relativi all'acquisto di altri immobili (codice 8) non è consentito imputarsi la quota dell'altro coniuge anche se fiscalmente a carico.

| Tipologia | Documenti |
|--|---|
| mutui contratti nel 1991 e nel 1992 per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale risulti che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile è stato adibito a propria abitazione diversa da quella principale e tale condizione sussisteva per l'anno 2016 e, ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |
| mutui contratti ante 1/1/1991 per l'acquisto di qualsiasi tipo di immobile | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 |


RP8-13**INTERESSI PER MUTUI CONTRATTI NEL 1997 PER RECUPERO EDILIZIO (codice 9)**

Con il **codice 9** vanno indicati gli **interessi passivi**, oneri e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione su mutui (anche non ipotecari) **accessi nel 1997 per interventi di:**

- **manutenzione**
- **restauro e ristrutturazione** degli edifici

| INTERVENTI AGEVOLABILI | |
|--|---|
| art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380 del 2001 | |
| interventi di manutenzione ordinaria | opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti |
| interventi di manutenzione straordinaria | opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso |
| interventi di restauro e di risanamento conservativo | opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio |
| interventi di ristrutturazione edilizia | interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso. |

La detrazione spetta, **ripartita tra i contitolari**, per un **massimo di € 2.582,28**.

 **Nota:** la detrazione spetta solo per gli interessi pagati sulla **quota di mutuo effettivamente utilizzata** nel 1997 e negli anni successivi (in caso di spese inferiori all'ammontare del mutuo l'importo degli interessi passivi andrà determinato in proporzione alla quota di mutuo effettivamente utilizzato).

Nel caso di **mutuo stipulato da un condominio** la detrazione spetta a ciascun condomino in base ai millesimi di proprietà.

Nel presente rigo vanno compresi gli interessi passivi sui mutui indicati con il **codice 9** nella sezione "oneri detraibili" del mod. CU 2017.

| Tipologia | Documenti |
|---|---|
| mutui contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per realizzare gli interventi di recupero edilizio - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute - Per gli immobili in locazione o in comodato: contratto registrato - Autocertificazione che attesti, ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto |

| CHIARIMENTI AGENZIA | | |
|--------------------------------|---|---|
| Diritto alla detrazione | Il diritto alla detrazione spetta a condizione che il contratto di mutuo sia stato stipulato con lo specifico scopo di finanziare i predetti interventi di recupero edilizio che possono riguardare qualsiasi tipo di immobile (abitazione principale, altro tipo di abitazione, box, cantine, uffici, negozi, ecc.), sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto della normativa che disciplina l'attività edilizia | CM 1.06.1999 n. 122, Resp. 1.2.3 |
| Immobili di terzi | La detrazione spetta se l'intervento riguarda sia gli immobili di proprietà del contribuente, sia quelli di proprietà di terzi, utilizzati dal contribuente sulla base di un contratto registrato a titolo oneroso o gratuito o di altro titolo idoneo | CM 13.06.1997 n. 167 |
| Mutuo rinegoziato | La detrazione non spetta più nel caso in cui un mutuo contratto nel 1997 per interventi di recupero edilizio sia stato successivamente rinegoziato | CM 14.06.2001 n. 55, Resp. 1.3.4 |
| Spese detraibili | La detrazione spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato per la copertura dell'importo delle spese documentate; la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte del mutuo eccedente l'ammontare delle stesse. L'ammontare delle spese effettivamente sostenute è quello che risulta al termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione dell'unità immobiliare | CM 3.05.2005 n. 17, Resp. 1 |

RP8-13**INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER COSTRUZIONE
ABITAZIONE PRINCIPALE (codice 10)**

Con il **codice 10** vanno indicati gli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione per indicizzazioni, su mutuo ipotecario contratto a partire dal **1° gennaio 1998** per:

- la **costruzione**
- la **“ristrutturazione” (N.B.: non il “restauro” o risanamento conservativo)**

di immobile da adibire ad abitazione principale.

La detrazione spetta su un importo massimo di **euro 2.582,28**.

La detrazione è **anche riconosciuta** per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al **personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia** ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Nel presente rigo vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il **codice 10** nella sezione “oneri detraibili” del mod. CU **2017**.

DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Per **costruzione e ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al **provvedimento comunale** che autorizzi:

- **una nuova costruzione;**
- **interventi di ristrutturazione edilizia** (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 la costruzione di un **fabbricato rurale** da adibire **ad abitazione principale** del coltivatore diretto.

CONDIZIONI:

Per fruire della detrazione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

| |
|--|
| – l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente |
| – il mutuo deve essere stipulato entro sei mesi, antecedenti o successivi, alla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione. A decorrere dal 1° dicembre 2007 per poter fruire della detrazione, la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione |
| – l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori; |
| – il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale. |

1) stipula del mutuo: deve avvenire:

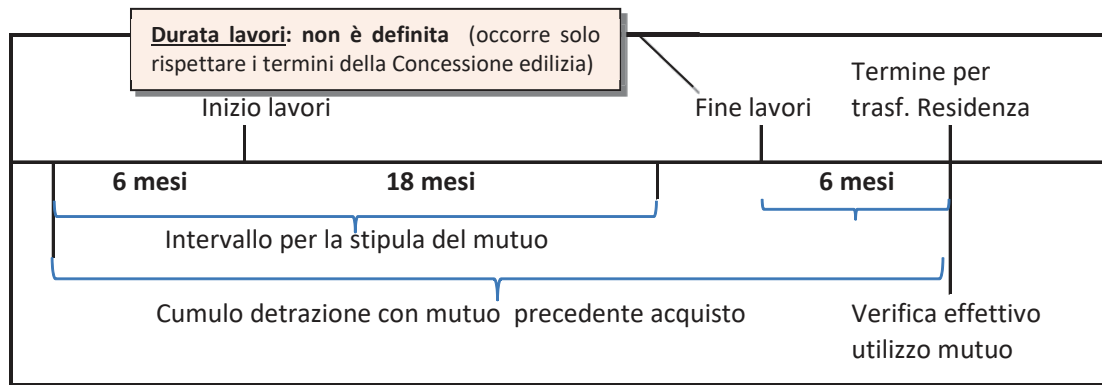
- **nei 6 mesi precedenti**
- **oppure nei 18 mesi successivi**

all'inizio dei lavori

2) abitazione principale: l'immobile vi sia adibito **entro 6 mesi dal termine dei lavori**.

DETRAZIONE MASSIMA: spetta, **ripartita tra i contitolari**, per un **massimo di € 2.582,28**.

Destinazione effettiva del finanziamento: anche in tal caso occorre determinare quale quota di mutuo è stata destinata alla costruzione (l'importo, in questo caso, è meramente stimato alla stipula; occorre verificare “a consuntivo” se vi è stato esubero).



VERIFICA: in sostanza va controllato che:

- ⇒ importo preso a mutuo trovi capienza negli
- ⇒ importi delle fatture a documentazione della spesa (imprese edili, fornitori di materiali, ecc.)

in caso contrario:

- **durante i lavori:** si detrae senza vincoli (nel limite massimo di € 2.582,28 annuo)
- **a consuntivo:**
 - si applica un rapporto di detrazione analoga ai casi precedenti
 - la **maggiore detrazione goduta va “restituita”** con la tassazione dell'esubero a **RM**

Cumulo: è ammesso detrarre contemporaneamente gli interessi passivi da:

- precedente acquisto dell'abitazione principale
- con quelli per la costruzione/ristrutturazione della futura abitazione principale

limitatamente alla durata dei lavori

DECADENZA DAI BENEFICI

Il diritto alla detrazione si perde al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- a) l'unità immobiliare non viene destinata ad abitazione principale entro i sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;
- b) i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (si ricorda che a decorrere dal 1° dicembre 2007 la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione);
- c) i lavori di costruzione non sono ultimati entro il termine riportato nel provvedimento amministrativo previsto dalla vigente legislazione in materia edilizia che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso, salva la possibilità di proroga.

Se i termini, di cui alle precedenti lettere b) e c), non sono rispettati a causa di ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, il diritto alla detrazione non viene meno.

Abitazione principale: se l'immobile:

- **non diventa abitazione principale entro sei mesi** dalla conclusione dei lavori di costruzione
- **non è più utilizzato come abitazione principale** (a partire dal periodo d'imposta successivo); non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro

Termine previsto dalle autorizzazioni edilizie:

- **in generale** se i lavori di costruzione dell'abitazione principale non sono ultimati entro il termine previsto dalle autorizzazioni edilizie (salvo la possibilità di proroga della Licenza e/o DIA); il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;

- **in deroga: la detrazione non viene meno** se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, **i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o successivi alla data di stipula** del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

ACQUISTO DI ABITAZIONE “DA SISTEMARE”

Si possono verificare alternativamente le seguenti situazioni:

A) acquisto di un “rudere” (edificio preesistente) e successiva ristrutturazione:

- da soggetto che lo sta ristrutturando (ci si accolla la ristrutturazione residua)
- oppure lo si ristruttura direttamente in seguito all'acquisto

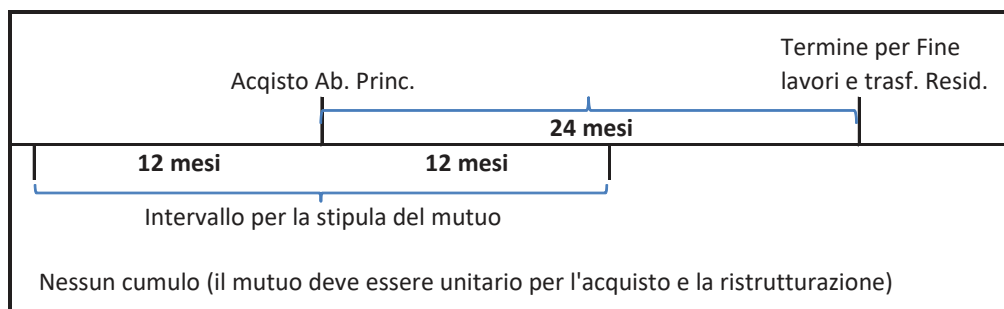
si applica l'**art. 15 c. 1 lett. b) per l'acquisto** (v. CM 15/05 e 7/01)

e ciò, si ritiene, sempreché il mutuo sia “unitario”:

- sia per la quota di mutuo afferente il solo “acquisto”
- che all'eventuale maggiore quota mutuata per far fronte alla ristrutturazione

Termine per adibire ad abitazione principale: 2 anni dall'acquisto

Data da cui si inizia a detrarre: data di trasferimento residenza.



B) acquisto di unità nuova “al grezzo” e successivo completamento:

si ritiene debba prevalere la sostanza sulla forma e pertanto:

- si applichi l'**art. 15 c. 1 lett. b) per l'acquisto se l'immobile è già accatastato** (o possiede i requisiti per esserlo); le spese per il completamento non dovrebbero tuttavia più rilevare

Termine per adibire ad abitazione principale: 12 mesi dall'acquisto

- si applichi l'**art. 15 c. 1-ter per la costruzione in caso contrario** (il costo del “grezzo” è assimilato ad una spesa “di costruzione” – v. RM n. 73/08 e n. 310/07)

Termine per adibire ad abitazione principale: 6 mesi dalla fine lavori

DOCUMENTAZIONE

il contribuente deve conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, la seguente documentazione:

- la **copia del contratto** di mutuo dal quale risulti il rilascio della garanzia ipotecaria e che il finanziamento è stato concesso per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale;
- le **quietanze di pagamento** degli interessi passivi relativi al mutuo;
- le **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia;
- le **copie dei documenti** comprovanti le **spese** di costruzione/ristrutturazione dell'immobile (fatture, ricevute fi scali).



ATTENZIONE: Con la CM 13/2013 (p.to 3.2), l'Agenzia, ha chiarito che **nel caso in cui il mutuo e l'immobile siano cointestati ai coniugi mentre le fatture** delle spese di costruzione **sono tutte intestate ad un solo coniuge**, al fine di poter detrarre le spese al 50% è concesso di attestare su dette fatture che le spese sono state sostenute al 50% da ciascun coniuge.

Per quanto riguarda la sussistenza del requisito di abitazione principale è data la possibilità di dimostrare l'utilizzo dell'immobile quale abitazione principale anche attraverso l'autocertificazione e non solamente per mezzo delle le risultanze dei registri anagrafici.

Ciò permette al contribuente di attestare che la propria dimora abituale è diversa da quella indicata nei registri anagrafici.

Mutuo "misto" (per acquisto e ristrutturazione dell'abitazione principale)

L'Agenzia nella CM 20/2011 ha precisato che, anche per i mutui cd "misti" (destinati all'acquisto e alla ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale), il contribuente può effettuare una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con cui attesti, conformemente alle disposizioni della RM 147/2006, la somma riferita:

- all'acquisto dell'abitazione (agevolabile);
- alla ristrutturazione della stessa.

| Tipologia | Documenti |
|--|---|
| mutui contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, co. 1, lettera d) DPRn. 380 del 2001 dell'abitazione principale; in mancanza la motivazione può essere autocertificata - Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione - Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di riportare gli interessi alle spese sostenute - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparazione degli interessi) |
| estinzione o rinegoziazione del contratto di mutuo indicato in precedenza e stipula di un nuovo mutuo | <ul style="list-style-type: none"> - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2016 - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, co. 1, lettera d) Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 dell'abitazione principale; in mancanza la motivazione può essere autocertificata - Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione - Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di riportare gli interessi alle spese sostenute - Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparazione degli interessi) - Certificazione degli oneri accessori in caso di riparazione degli interessi |

| CHIARIMENTI AGENZIA | | |
|---|--|---|
| Quota interessi coniuge fiscalmente a carico | in caso di mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale, la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge | CM 21.05.2014 n. 11, Resp. 3.2 |
| Documentazione ristrutturazione edilizia | La detrazione degli interessi passivi, in caso di ristrutturazione edilizia, compete in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale nel quale sia indicato che l'autorizzazione riguarda i lavori di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001. In carenza di tale indicazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale. | CM 12.05.2000 n. 95, Resp. 1.3.1 |
| Immobile grezzo | La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato | RM 09.01.2007, n.1 |
| Fabbricato rurale | La detrazione degli interessi passivi spetta anche per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto | CM 12.05.2000 n. 95, Resp. 1.3.2 |

| | | |
|--|--|---|
| Abilitazione amministrativa | Considerato che la certezza della data di inizio lavori è fondamentale per la verifica del rispetto della condizione temporale prevista per fruire dell'agevolazione in esame, se l'abilitazione amministrativa risulta essere ancora intestata all'impresa costruttrice che ha ceduto l'immobile, e il contribuente non ha presentato alcuna richiesta al Comune per la voltura dell'abilitazione amministrativa, la detrazione non è consentita | RM 05.11.2007 n. 310 |
| Costo per l'acquisto del suolo | L'ammontare delle spese effettivamente sostenute non può comprendere il costo per l'acquisto del suolo su cui viene materialmente edificato il fabbricato o il costo per l'acquisto del diritto di superficie sullo stesso | CM 18.05.2006 n.17, Risp. 6 |
| Mutuo stipulato da entrambi i coniugi e fatture intestate ad uno solo | Nel caso in cui un mutuo per la costruzione dell'abitazione principale sia stipulato da entrambi i coniugi e le fatture di spesa siano tutte intestate ad uno solo, ove ricorrano gli altri presupposti, è possibile attestare sulle stesse che le spese di costruzione sono state sostenute al 50% da ciascun coniuge. In tal modo, il coniuge non intestatario delle fatture può portare in detrazione il 50% di interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo | CM 09.05.2013 n.13, Risp. 3.2 |
| Bonus ristrutturazione immobili | È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50 per cento per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili | RM 12.06.2002 n. 184 |
| Estinzione e successiva stipula del mutuo | Come per il mutuo stipulato per l'abitazione principale, la detrazione spetta anche nel caso di estinzione e successiva stipula di un mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale. Qualora l'importo del secondo mutuo risulti essere superiore alla residua quota di capitale, maggiorata delle spese e degli oneri correlati, è necessario determinare la percentuale dell'importo del secondo mutuo rispetto all'importo della residua quota di capitale da rimborsare del primo. Tale percentuale deriva dal rapporto tra l'importo della quota residua del mutuo originario, maggiorata delle spese e oneri correlati, e l'importo del nuovo mutuo, da applicare agli interessi pagati. Tale criterio trova applicazione anche in relazione a contratti stipulati anteriormente alla emanazione del relativo documento di prassi amministrativa | RM 21.12.2007 n. 390, CM 04.04.2008 n. 34, Risp. 7.2 |

RP8-RP13**INTERESSI PER PRESTITI O MUTUI AGRARI (codice 11)**

Con il **codice 11** vanno indicati gli **interessi passivi corrisposti per l'accensione di prestiti o mutui agrari**. L'importo dell'onere non può essere superiore a quello dei redditi dei terreni dichiarati, compresi i redditi dei terreni dichiarati nel quadro RH per i quali è stata barrata la casella di colonna 6 (reddito dei terreni).

Nel presente rigo vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 11 nella sezione "oneri detraibili" del mod. CU 2017.

La detrazione spetta, indipendentemente dalla data di stipula del contratto di mutuo, per un importo non superiore a quello dei redditi dei terreni dichiarati, derivanti da:

- somma dei redditi dominicale ed agrario rivalutati, indicati nel quadro RA;
- redditi dei terreni dichiarati nel quadro RH, Sezione I, per i quali è stata barrata la casella di colonna 6 (reddito dei terreni).

L'importo ammesso in detrazione non può essere superiore alla somma del reddito dominicale e agrario dichiarati, tenendo conto:

- delle rispettive rivalutazioni (80% e 70%) e, in aggiunta
- dell'ulteriore rivalutazione di cui all'articolo 1, comma 512, Legge di Stabilità 2013, come modificato dalla Legge n. 208/2015, pari, dal 2016 al 30%.

| Tipologia | Documenti |
|-------------------------|--|
| prestiti e mutui agrari | - Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di prestito o mutuo pagate nel 2016 - Contratto di prestito o mutuo |