

DICHIARAZIONI

La detrazione degli interessi passivi su mutui

di Luca Mambrin

Beneficiano della detrazione **Irpef del 19%** le spese sostenute nell'anno **2016** per **interessi passivi**, oneri accessori e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, per **mutui ipotecari** contratti a **partire dal 1998** per:

- la **costruzione** di un'unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale**;
- interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\), D.P.R. 380/2001](#), ovvero *“gli 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 dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”*.

Per poter usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate alcune **condizioni**, quali:

- l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il **contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente**;
- per i mutui contratti fino al **12.2007** la stipula doveva avvenire non oltre i **6 mesi**, antecedenti o successivi alla data di inizio dei lavori di costruzione; i mutui successivi a tale data dovranno essere stipulati **non oltre 6 mesi prima o entro i 18 mesi** dopo la data di inizio dei lavori;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale **entro 6 mesi** dalla data di fine 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**.

Pertanto si **decade dal beneficio** se:

- l'immobile **non viene destinato ad abitazione principale entro 6 mesi** dalla conclusione dei lavori;
- i lavori di **costruzione** non sono ultimati entro il **termine previsto dalle autorizzazioni edilizie**, fatte salve eventuali proroghe e se il ritardo nei lavori è imputabile esclusivamente all'Amministrazione per il rilascio delle abilitazioni richieste;
- nel caso in cui l'immobile **non venga più utilizzato quale abitazione principale** il diritto alla detrazione degli interessi passivi, viene meno a decorrere dal periodo d'imposta successivo.

La detrazione del 19% spetta su un **importo massimo** di **2.582,28 euro**: nel caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite si riferisce **all'ammontare complessivo** degli interessi (oneri o quote di rivalutazione) sostenuti.

La detrazione spetta **in proporzione** all'importo del mutuo effettivamente utilizzato per la costruzione o la ristrutturazione: quindi, ad esempio se il contribuente ha sostenuto spese per euro 75.000, inferiori all'ammontare del mutuo concesso, che ipotizziamo pari a euro 150.000, potrà beneficiare della detrazione solo per il **50% degli interessi** e degli oneri accessori sostenuti nell'anno, sempre nel limite massimo agevolabile di euro 2.582,28.

La [circolare AdE 17/E/2006](#) ha chiarito che l'eventuale spesa per l'acquisto del **suolo su cui l'immobile viene costruito**, non rientra tra le spese per le quali sia possibile beneficiare della detrazione per gli interessi passivi.

La detrazione spetta al soggetto intestatario del contratto di mutuo; in caso di più intestatari ognuno potrà fruire della detrazione in base alla propria quota. Sul punto l'Agenzia delle Entrate nella [circolare 11/E/2014](#) ha precisato che nel caso di mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale, la **quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge**.

Il contribuente, per usufruire della detrazione in esame deve aver **assolto agli obblighi previsti dalla normativa edilizia** e deve conservare la seguente documentazione:

- **fatture o ricevute** comprovanti **l'effettivo sostenimento delle spese** per la costruzione dell'immobile. La [circolare 13/E/2013](#) ha chiarito che nel caso di mutuo per la costruzione dell'abitazione principale intestato al 50% fra i due coniugi, per un immobile di proprietà al 50%, se la documentazione di spesa è tutta intestata ad uno solo dei coniugi, la detrazione può essere comunque **fruita da entrambi i coniugi** attestando sulle fatture giustificative che le spese di **costruzione sono state sostenute al 50% da ciascuno**;
- **quietanze di pagamento** degli interessi passivi;
- **copia del contratto di mutuo**, dal quale deve risultare che il mutuo garantito da ipoteca sull'immobile è stato concesso per la costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale.

Per quanto riguarda il requisito dell'**abitazione principale** rilevano:

- le **risultanze dei registri anagrafici**, oppure
- **l'autocertificazione effettuata** ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Infine nel caso di **mutui misti** destinati all'acquisto e alla ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale la [circolare 20/E/2011](#) ha precisato che il contribuente può

produrre una **dichiarazione sostitutiva** di atto di notorietà, ai sensi dell'[articolo 47, del D.P.R. 445/2000](#), nella quale si attesti quale somma sia **imputabile**, ai fini agevolativi, **all'acquisto dell'abitazione e alla ristrutturazione**.



Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)