

Mod. 730/2011. Gli interessi passivi sui mutui: regole e chiarimenti

Data Articolo: 29 Marzo 2011

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

Con le spese mediche, gli interessi passivi sui mutui costituiscono il tipo di spesa più frequente nelle dichiarazioni dei redditi. Nel presente articolo vengono illustrate le regole che consentono e rendono possibile la detrazione ai fini Irpef degli interessi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale.

La normativa in materia di mutui è stata oggetto di numerosi cambiamenti nelle condizioni, nei limiti di detraibilità e nei requisiti che i contribuenti devono rispettare.

L'attenzione dei contribuenti in sede di 730/2011 è rivolta agli:

- A. Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale;
- B. Interessi per mutui ipotecari per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale .

A queste categorie più diffuse si aggiungono i mutui ipotecari stipulati per l'acquisto di altri immobili diversi dai precedenti, i mutui contratti nel 1997 per interventi di recupero edilizio, i mutui e finanziamenti agrari.

INTERESSI SU MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

Per i mutui stipulati a partire dal **1° gennaio 1993**, la detrazione spetta su un importo massimo di **€ 4.000 complessivo per tutti gli intestatari del mutuo**, 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.***

La normativa permette la deduzione, oltre degli 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.

CHIARIMENTI:

- per **abitazione principale** s'intende l'immobile nel quale la persona fisica che lo possiede in proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari, dimorano abitualmente. Si ritiene che **"adibire" la casa ad abitazione principale**, non significa necessariamente trasferirvi la residenza anagrafica. **E' sufficiente che in essa vi sia la "dimora abituale" del contribuente che può essere attestata anche da un'apposita autocertificazione resa dal contribuente.**
- 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 **€ 4.000,00**.
- Il diritto alla detrazione spetta solo a condizione che ciascuno dei coniugi sia al tempo stesso acquirente e intestatario. Da ciò consegue che:
 - Ø 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);
 - Ø se entrambi sono acquirenti, **ma solo uno è intestatario del mutuo**, la detrazione spetterà solo a quest'ultimo.

Inoltre, occorre tenere presente:

- Ø è il nudo proprietario che detrae gli interessi, non l'usufruttuario;
- Ø 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.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più adibito ad abitazione principale dell'acquirente o dei suoi familiari, fatta salva l'ipotesi di trasferimento della residenza per motivi di lavoro. In questo caso, il diritto alla detrazione degli interessi passivi pagati a fronte di un mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione

principale perdura anche se l'immobile viene concesso in locazione.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

1. Gli interessi sono ugualmente detraibili nel caso in cui l'**ipoteca** venga iscritta su un immobile **diverso** da quello acquistato.
2. 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.
3. 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".
4. 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.
5. La detrazione non spetta se il mutuo è stipulato per acquistare autonomamente una pertinenza della dimora abituale del contribuente.

In presenza di **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. Entro un anno dalla data in cui l'inquilino lascia l'abitazione, l'immobile deve essere adibito a dimora abituale dell'acquirente o dei suoi familiari.

Stante il tenore della norma, non si ritengono deducibili gli interessi pagati su finanziamenti ottenuti mediante **contratti diversi da quello di mutuo ipotecario**.

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 a condizione che rimangano invariate le parti contraenti e l'immobile concesso in garanzia. Si precisa che il diritto alla detrazione degli interessi passivi compete nei limiti riferibili alla residua quota di capitale.