

AGEVOLAZIONI

Detrazione interessi per la costruzione dell'abitazione principale

di Luca Mambrin

L'art. 15, comma 1-ter del Tuir prevede **la detrazione** nella misura del **19%** per le spese sostenute secondo il criterio di cassa per

- **interessi passivi,**
- **oneri accessori,**
- **quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione,**

per **mutui ipotecari** contratti a partire dal 1998 per la **costruzione e la ristrutturazione edilizia** di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una **nuova costruzione**, compresi gli **interventi di ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della L. 457/1978.

La **detrazione del 19% spetta su un importo massimo di euro 2.582,28**: 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.**

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

- l'unità immobiliare che si costruisce deve essere adibita ad **abitazione principale** dal contribuente o da un suo familiare **entro 6 mesi dalla data di conclusione dei lavori**;
- il mutuo deve essere stipulato **nei 6 mesi antecedenti** ovvero nei **18 mesi successivi** dalla data di inizio dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato **dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare** a titolo di piena proprietà o di altro diritto reale.

L'agevolazione spetta in relazione agli **interessi pagati sulla parte di mutuo effettivamente utilizzato per la copertura delle spese per la costruzione dell'immobile**. Come precisato anche nella C.M. 17/E/2005, la somma delle spese effettivamente sostenute è quella che risulta al termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione dell'unità immobiliare. Quindi il contribuente, nel caso di lavori di costruzione o ristrutturazione di durata superiore all'anno, può portare in detrazione (nei limiti previsti) gli interessi passivi sostenuti in ciascun anno mentre **nel periodo d'imposta nel quale risultano terminati i lavori** va verificata **l'effettiva detraibilità sulla base di tutte le spese sostenute e documentate e l'importo del mutuo erogato**.

Nel caso in cui le spese sostenute risultassero **inferiori al muto concesso**, il contribuente dovrà rettificare la quota di interessi passivi detratti in eccedenza, assoggettandoli a tassazione ed indicandoli nei redditi soggetti a tassazione separata.

La **detrazione spetta al titolare del contratto di mutuo** che deve essere almeno parzialmente anche **proprietario dell'immobile**; nel caso di più contitolari la detrazione **va ripartita tra contitolari** secondo la **quota di titolarità del contratto di mutuo**, mentre non rileva la quota di contitolarità dell'immobile.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, nel caso di coniuge fiscalmente a carico non è possibile portare in detrazione la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico.

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.

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**;
- **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.

Infine per quanto riguarda il **requisito dell'abitazione principale** rilevano:

- le **risultanze dei registri anagrafici**;
- l'**autocertificazione** effettuata ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.