

DICHIARAZIONI

Detrazione interessi passivi per mutuo abitazione prima casa

di **Giovanna Greco**

I soggetti che hanno stipulato un **mutuo ipotecario** per l'acquisto o la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale e relative pertinenze possono usufruire in sede di dichiarazione dei redditi di una **detrazione ai fini Irpef del 19% sull'importo pagato a titolo di interessi passivi e per i relativi oneri accessori**. Tale agevolazione è disciplinata dall'articolo 15, comma 1, del Tuir e può essere usufruita da tutti i contribuenti che presentano il modello 730 o il Modello Unico persone fisiche.

La normativa vigente riconosce la detrazione degli interessi passivi, in dipendenza di un **contratto di mutuo garantito da ipoteca** su immobili, che deve essere:

- **stipulato nei dodici mesi antecedenti o successivi all'acquisto** (con esclusione del caso in cui l'originario contratto sia estinto e ne venga stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati);
- **erogato da un soggetto residente in Italia** (o da un non residente con stabile organizzazione in Italia) o in uno Stato membro della Comunità europea.

Ulteriore **condizione** è che, entro 12 mesi dall'acquisto, l'immobile deve essere destinato dall'acquirente ad abitazione principale, intesa come dimora abituale dello stesso o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Il mancato utilizzo dell'immobile come **abitazione principale** causa, quindi, la **decadenza dai benefici**. La decadenza non si applica nel caso di ricovero permanente in un istituto di ricovero o sanitario a condizione che l'immobile non venga locato.

Dal 1° gennaio 2008, la legge n. 244/2007 (Legge Finanziaria 2008) **ha innalzato da € 3.615,20 ad € 4.000,00 il limite massimo degli interessi passivi pagati su mutui ipotecari stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale**. Pertanto, il bonus massimo ottenibile in sede di dichiarazione dei redditi dal sostenimento di questi oneri è pari a € 760 (19% di € 4.000). Tale **limite** si riferisce all'ammontare complessivo:

- degli interessi passivi;
- degli oneri accessori relativi al contratto di mutuo per il capitale preso a prestito;
- delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Il limite prescinde dai soggetti contitolari del mutuo, i quali possono detrarre gli interessi solo

per la loro quota. Nel caso dell'acquisto di una abitazione principale **cointestata** ad una coppia di coniugi, ciascun coniuge può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; solo se uno dei due è **fiscalmente a carico** dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

Gli interessi passivi sui mutui sono **detraibili in proporzione al costo dell'abitazione**. In particolare, nel caso in cui un contribuente contragga un mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare della somma del valore dell'immobile che è stato indicato nel rogito, comprensivo delle spese notarili e degli oneri accessori.

Il costo di acquisto dell'immobile da considerare ai fini della detraibilità degli interessi passivi è quello risultante dal rogito notarile maggiorato degli oneri accessori:

- **direttamente imputabili all'operazione d'acquisto** (onorario del notaio relativo all'atto di acquisto dell'immobile, imposte di registro, ipotecarie e catastali e spese sostenute per eventuali autorizzazioni del giudice tutelare);
- **relativi al contratto di mutuo** (onorario del notaio relativo alla stipula del contratto di mutuo, commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione bancaria, spese di istruttoria e perizia tecnica, oneri fiscali, provvigione per scarto rateizzato nei mutui in contanti, penalità per anticipata estinzione del mutuo, maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni di cambio relative a mutui stipulati in valuta estera).

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **circolare n. 15/E/2005** non possono essere classificate, invece, come oneri accessori le spese per l'**assicurazione** dell'immobile richiesta dalla banca per stipulare il contratto di mutuo.

Si ricorda come le **spese di intermediazione immobiliare** siano anch'esse detraibili al 19% per un importo massimo di 1.000 euro, con un risparmio di 190 euro. Nel caso in cui tali spese vengano sostenute prima del rogito è obbligatoria la registrazione del compromesso. Per beneficiare della detrazione è necessario che il contribuente abbia conservato i seguenti **documenti**:

- copia del contratto di mutuo dal quale risulta che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale;
- copia dell'atto di compravendita dell'immobile e relativi oneri accessori;
- quietanze di pagamento degli interessi passivi e relativi oneri accessori e quote di rivalutazione.