

AGEVOLAZIONI

Usufruttuari: via libera alla detrazione degli interessi sui mutui

di **Maurizio Tozzi**

Che le **circolari** dell'Amministrazione finanziaria **non fossero vincolanti** è cosa risaputa da tempo. Altrettanto noto è però che gli uffici periferici si **attengono strettamente** ai chiarimenti centrali, spesso generando contrasto con i contribuenti. La situazione diventa poi particolarmente "pesante" nel mondo degli **oneri deducibili** e **detraibili**, laddove la combinazione "scarsa rilevanza degli eventuali recuperi" e "visto di conformità rilasciato dai Caf" (ovviamente nel caso prevalente del modello 730) ha **elevato** ad una sorta di "normativa latente" la prassi di riferimento, in pratica vero **vademecum** da seguire "ad ogni costo" nella compilazione delle dichiarazioni. La motivazione è semplice: da un lato i Caf preferiscono **non** avere **contestazioni**; dall'altro, anche l'eventuale recupero riferito ad un onere deducibile o detraibile solitamente viene **accettato** dal contribuente, posto che trattasi di importi contenuti con l'implicita conseguenza che spesso e volentieri sarebbero maggiori i costi di un ricorso tributario rispetto al beneficio fiscale dell'azzeramento del controllo.

Tale assunto, per fortuna, ogni tanto viene smentito e ciò accade soprattutto con gli **oneri rilevanti**, quali ad esempio gli assegni erogati all'ex coniuge, le spese di ristrutturazione o ancora il pagamento degli **interessi** collegati all'acquisto dell'abitazione principale, laddove recuperi infondati almeno sul piano normativo trovano la resistenza del contribuente, l'instaurazione di un contenzioso tributario e l'esito favorevole giurisprudenziale.

È il caso, recente, della **sentenza n. 22191 della Corte di Cassazione, depositata lo scorso 3 novembre 2016**, che ha smentito in toto la posizione consolidata dell'Amministrazione finanziaria circa l'impossibilità di **detrazione** degli interessi sui mutui per i **soggetti usufruttari**.

Senza voler ripercorrere la farraginoso normativa e le molteplici regole applicative, sia sufficiente rammentare che il beneficio in questione, nella forma della **detrazione del 19%** degli interessi pagati sui mutui contratti per l'acquisizione dell'immobile da adibire ad abitazione principale (onere che trova indicazione nei righi E7 del modello 730 e RP7 di Unico PF), è per esplicita previsione dedicato al contribuente **contraente** il mutuo che appunto acquista **la sua prima casa, ovvero quella in cui i familiari dimorano abitualmente**. La detrazione infatti spetta al contribuente acquirente e intestatario del contratto di mutuo, sia se l'immobile è adibito a propria abitazione principale, sia che diventi abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), ancorché non a carico. La norma richiede il rispetto di **precisi vincoli temporali** (in linea di massima, l'acquisto deve avvenire entro l'anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo e l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto) ed ha come unico limite l'ammontare massimo di spesa di **4 mila euro** di interessi e oneri accessori.

Il limite di spesa, inoltre, è **cumulativo** e pertanto in caso di due contraenti lo stesso deve essere suddiviso tra gli aventi diritto.

Detrae colui che è **contemporaneamente proprietario dell'immobile**, anche in parte, ed **intestatario del contratto di mutuo**.

Il punto di contrasto su cui la tesi dell'Amministrazione finanziaria è stata completamente smentita riguarda proprio il requisito di "proprietà" dell'immobile, in forza del quale la detrazione è attribuita. Secondo l'Agenzia delle Entrate, con tesi espressa nella [circolare 108/1996](#) e mai modificata nel prosieguo (anzi, la posizione è stata successivamente confermata anche con la [circolare 20/2011](#)), posto che l'[articolo 15, comma 1, lett. b\), del TUIR](#) non prevede che ai fini della detrazione il contribuente debba risultare anche obbligato a dichiarare il reddito dell'unità immobiliare, è possibile, in presenza di tutte le condizioni richieste dalla norma (ivi compresa quella in base alla quale l'immobile acquistato deve essere la dimora abituale), che il nudo proprietario fruisca del beneficio in questione, che invece **non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'unità immobiliare**. La posizione era evidentemente restrittiva atteso che in capo al nudo proprietario era comunque richiesto il rispetto di ogni vincolo normativo, in primo luogo che l'immobile fosse abitazione principale almeno di un familiare, circostanza in pratica irrealizzabile nel caso di acquisti presso soggetti non familiari. Allo stesso tempo, la norma era eccessivamente penalizzante nei confronti di coloro che erano interessati solo all'usufrutto dell'abitazione, dato che in questo modo sembrava smentirsi il principale obiettivo sociale che aveva condotto all'introduzione del beneficio fiscale, ossia favorire il possesso di una abitazione principale.

In materia l'intervento della Suprema Corte è deciso e sembra non ammettere soluzioni diverse, leggendosi chiaramente che: *"(...) se è vero che coordinate essenziali della disposizione (...) sono: da un verso il riferimento all'acquisto dell'unità immobiliare e, per altro, il riferimento all'esigenza dell'uomo all'abitazione, sembra ragionevole ritenere **che scopo fondamentale della norma sia quello di contribuire a realizzare (o favorire la realizzazione dell') l'interesse primordiale dell'uomo all'abitazione**, al godimento di un luogo privilegiato ove svolgere liberamente e senza interferenze esterne la propria personalità. A ben vedere (...) la norma in esame non si limita ad applicare le agevolazioni fiscali all'acquisto della proprietà di un'unità immobiliare se questa non è destinata all'abitazione dell'acquirente, tanto da poter considerare che la norma non intende agevolare l'acquisto di un bene, **ma agevolare quella situazione di fatto e giuridica che soddisfa l'esigenza dell'uomo all'abitazione**. Sicchè un'interpretazione sistematica e un'interpretazione secondo ratio legis inducono a ritenere che **il riferimento all'acquisto dell'unità immobiliare, rapportato all'esigenza dell'abitazione, non può che indicare un acquisto di un diritto (reale) quale che sia, in grado, per il suo modo di essere (si pensi all'usufrutto, all'uso e all'abitazione) di soddisfare l'esigenza dell'uomo all'abitazione**".*

Dubbi pertanto non possono sussistere: la norma agevola l'**esigenza primaria** dell'uomo a fruire di un'abitazione, a prescindere del diritto reale (incluso l'usufrutto), con cui tale esigenza sia soddisfatta. Non resta che attendere l'auspicata **variazione interpretativa** da parte dell'Amministrazione finanziaria, tenendo presente sin da ora che con la nuova disposizione in

ordine alle dichiarazioni integrative a favore è possibile già **recuperare il beneficio fiscale non fruito nell'anno 2011**, affrettandosi alla correzione entro il prossimo 31 dicembre, per poi correggere con calma tutte le annualità successive.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

