

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**.

A horizontal banner with a blue and white abstract background. The text is in blue and white. At the top right, it says 'Convegno di aggiornamento'. In the center, in large bold letters, is 'UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI'. At the bottom right, it says 'Scopri le sedi in programmazione >'.

Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

Scopri le sedi in programmazione >