

IMPOSTE SUL REDDITO

Detrazione interessi passivi per mutuo abitazione principale

di **Dottryna**



Con la circolare 7/E/2017, l'Agenzia delle Entrate ha fornito diverse precisazioni riguardanti la detrazione Irpef degli interessi passivi corrisposti in dipendenza di un contratto di mutuo.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia in esame, è stata aggiornata in *Dottryna*, nella sezione "*Imposte dirette*", la relativa *Scheda di studio*.

Il presente contributo tratta nello specifico la detrazione spettante per gli interessi passivi su mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Gli **interessi passivi** e gli oneri accessori corrisposti nel 2016 in dipendenza di **mutui** danno diritto a una **detrazione** dall'imposta lorda nella misura del 19%. In particolare, per i mutui ipotecari contratti **a partire dal 1998** per la costruzione e la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale, la detrazione spetta su un importo **massimo di € 2.582,28**.

In caso di **contitolarità** del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di € 2.582,28 si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

Per poter fruire della detrazione in esame 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**;
- il mutuo deve essere stipulato **entro 6 mesi**, antecedenti o successivi, alla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione. A decorrere dal 1° dicembre 2007 per poter fruire della detrazione la stipula del contratto di mutuo deve avvenire **nei 6 mesi antecedenti ovvero nei 18 mesi successivi** all'inizio dei lavori di costruzione;
- l'immobile deve essere adibito ad **abitazione principale entro 6 mesi** dal termine dei 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.

Fermo restando il rispetto delle citate condizioni, il beneficio deve essere rapportato al **costo effettivo** sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile e tale adempimento dovrà essere posto in essere al termine dei lavori. La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del **mutuo effettivamente utilizzato** e pertanto gli importi devono essere rapportati alle **spese sostenute e documentate**. La detrazione non spetta quindi sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo **eccedente** l'ammontare delle spese documentate e qualora, per questi ultimi, negli anni precedenti si sia fruito della detrazione è necessario che siano assoggettati a **tassazione separata**.

L'ammontare delle spese effettivamente sostenute, inoltre, **non può comprendere il costo per l'acquisto del suolo** su cui viene materialmente edificato il fabbricato o il costo per l'acquisto del diritto di superficie sullo stesso.

Come precisato dalla [circolare AdE 7/E/2017](#), il contribuente, per usufruire della detrazione in esame deve aver assolto agli **obblighi previsti dalla normativa edilizia** e deve **conservare la seguente documentazione**:

- **ricevute quietanzate** dalla banca relative alle rate di mutuo pagate;
- **contratto di mutuo** dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\) D.P.R. 380/2001](#) dell'abitazione principale; in mancanza la motivazione può essere autocertificata;
- **autocertificazione** che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione;
- le **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione;
- **fatture relative ai lavori eseguiti** al fine di riportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute;
- idonea **documentazione degli oneri accessori** all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).

Infine, si ricorda che, come chiarito dalla [circolare AdE 13/E/2013](#), nel caso in cui sia **stipulato dai coniugi** un mutuo per la costruzione dell'abitazione principale e le fatture di spesa siano **tutte intestate al marito**, ove ricorrano gli altri presupposti, è possibile attestare sulle fatture giustificative che le spese di costruzione sono state **sostenute al 50% da ciascun coniuge**, al fine di consentire anche al coniuge non intestatario delle fatture di portare in detrazione la quota del 50% di interessi passivi corrispondente alla propria quota di intestazione del mutuo.

Nella Scheda di studio pubblicata su Dottryna sono approfonditi, tra gli altri, i seguenti aspetti:

- [i requisiti soggettivi per fruire della detrazione degli interessi passivi su mutui;](#)
- [i requisiti oggettivi per fruire della detrazione degli interessi passivi su mutui;](#)
- [la detrazione degli interessi passivi in caso di divorzio e separazione legale;](#)
- [la detrazione degli interessi passivi per mutui relativi a immobili diversi da abitazione principale;](#)
- [la detrazione degli interessi passivi pagati per prestiti o mutui agrari.](#)

Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)