

DICHIARAZIONI

La detrazione degli interessi passivi per l'abitazione principale

di Luca Mambrin

L'[**articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir**](#) prevede la possibilità di detrarre dall'imposta linda un importo pari al **19%** degli **interessi passivi**, degli **oneri accessori**, nonché delle **quote di rivalutazione** dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di **mutui garantiti da ipoteca** su immobili contratti **per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**.

Per abitazione principale, ai sensi dell'[**articolo 10, comma 3 bis Tuir**](#) si intende *“quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale o i suoi familiari dimorano abitualmente”*

La detrazione spetta al contribuente **acquirente ed intestatario del contratto di mutuo**, anche se l'immobile è **adibito ad abitazione principale di un suo familiare** (coniuge, parenti entro il 3° grado ed affini entro il 2° grado); il diritto a beneficiare della **detrazione** permane, quindi, anche nel caso di successiva variazione della residenza in un altro immobile quando l'immobile acquistato dal contribuente viene destinato a **dimora abituale di un proprio familiare**.

Per i mutui stipulati dal 1993 la detrazione spetta solo in relazione alla stipula di mutui ipotecari contratti per **l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto** e delle sue pertinenze. L'acquisto deve avvenire **nell'anno antecedente o successivo** alla stipula del mutuo; ciò significa che si può prima acquistare l'immobile ed **entro un anno** stipulare il **contratto di mutuo**, oppure prima stipulare il contratto di mutuo ed **entro un anno** sottoscrivere il **contratto di compravendita**.

La detrazione spetta solo per il periodo in cui l'immobile è utilizzato come **abitazione principale**; il diritto alla detrazione viene meno a partire dal **periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale**, ma se il contribuente **torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale**, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, può **fruire nuovamente** della detrazione.

La **detrazione** spetta su un importo massimo di **euro 4.000**; in caso in cui il **contratto di mutuo** sia intestato a più soggetti, ciascun contitolare potrà detrarre la propria quota di interessi **in relazione alla propria quota di titolarità del contratto di mutuo**, ad eccezione del mutuo cointestato con il coniuge fiscalmente a carico, per il quale il coniuge che sostiene interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi.

Inoltre, come precisato nella [**circolare AdE 17/E/2006**](#) se l'acquisto dell'immobile avviene in **comproprietà**, ma solo un titolare stipula un **contratto di mutuo**, solo quest'ultimo potrà beneficiare della **detrazione degli interessi passivi**.

Pe quanto riguarda la **determinazione dell'interesse detraibile**, la [**circolare AdE 15/E/2015**](#) ha chiarito che se il **mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile** la detrazione del 19% deve essere commisurata all'ammontare del predetto **costo**, risultante dalla somma del valore dell'immobile indicato nel rogito e di altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Pertanto il **costo di acquisizione dell'immobile** dovrà essere determinato come sommatoria delle seguenti voci:

- **costo d'acquisto dell'immobile;**
- **oneri accessori relativi all'acquisto** (spese di mediazione immobiliare, onorario del notaio per il contratto di compravendita, imposta di registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali, spese sostenute per eventuali autorizzazioni del giudice tutelare e quelle relative all'acquisto nell'ambito di una procedura concorsuale);
- **oneri accessori relativi al contratto di mutuo** (onorario del notaio per il mutuo, spese di istruttoria e di perizia, imposte per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, imposta sostitutiva sul capitale prestato, commissione degli istituti di credito per l'attività di intermediazione, penalità per l'anticipata estinzione del contratto di mutuo, somme per variazioni di cambio per i mutui stipulati in valuta estera).

Non sono considerati oneri accessori e pertanto **non sono ammesse in detrazione le spese di assicurazione dell'immobile** anche se richiesta dalla banca che concede il mutuo.

Per determinare la **parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione** può essere utilizzata la seguente **formula**:

$$\frac{(\text{costo di acquisto dell'immobile} + \text{oneri correlati})}{\text{capitale dato a mutuo}} \times (\text{interessi pagati} + \text{oneri accessori al mutuo})$$

Pertanto gli **oneri accessori alla stipula del contratto di mutuo** rientrano sia nel rapporto che determina la percentuale di detraibilità degli interessi passivi **sia nel computo dell'importo detraibile** mentre **gli oneri accessori all'acquisto rientrano solo nel rapporto che determina la percentuale di detraibilità**.

Esempio:

- **valore immobile** (da atto di compravendita): euro 100.000
- **oneri accessori**: euro 10.200 (5.000 per fattura notaio atto di acquisto + 5.000 fattura notaio atto di mutuo + 200 imp. sostitutiva).

Totale valore immobile: euro 110.200

Importo mutuo: euro 150.000

Formula:

110.200 = 73,47% (percentuale da applicare agli interessi passivi per tutta la durata del mutuo)

150.000

Importo interessi passivi pagati nell'anno: euro 3.000

Importo detraibile: 3.000 *73,47% = euro 2.204

All'importo così determinato potranno essere aggiunti, nel limite massimo di 4.000 euro, anche l'importo della **fattura del notaio** relativa alla stipula del contratto di mutuo e l'**imposta sostitutiva**.

Master di specializzazione

**COSTRUIRE E GESTIRE IL RAPPORTO CON LE BANCHE
NEL TEMPO DEL RATING**

Scopri le sedi in programmazione >