

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

La detrazione degli interessi per mutuo su abitazione principale

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Gestione degli errori e responsabilità del professionista

Scopri di più

Gli **interessi passivi** e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, sui **mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale** e delle sue pertinenze, sono **detraibili nella misura del 19%**.

Come previsto dall'[articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir](#), per fruire della detrazione in rassegna è necessario, per i mutui stipulati dall'1.1.2001, che l'**unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto**.

In particolare, l'acquisto deve avvenire nell'**anno antecedente** o nell'**anno successivo** alla stipula **dell'atto di mutuo**.

Ne deriva che **il contribuente può**, in alternativa:

- acquistare l'immobile **sottoscrivendo l'atto di compravendita** e, entro un anno, sottoscrivere l'atto di mutuo;
- **sottoscrivere l'atto di mutuo** e, entro un anno, **acquistare l'immobile**, sottoscrivendo l'atto di compravendita.

La detrazione del **19%** spetta su un **importo massimo di interessi e oneri accessori pari a 4.000 euro**, purché l'immobile sia utilizzato come **abitazione principale**.

Tale importo, in caso di **contitolarità del contratto di mutuo** (o di più contratti di mutuo), è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione; vale a dire che l'importo deve essere **ripartito tra i mutuatari in parti uguali, ovvero in base alle diverse percentuali indicate nell'atto di mutuo**.

Inoltre, la ripartizione del limite di 4.000 euro deve essere effettuata anche **quando uno dei soggetti** contraenti **non ha i requisiti** per poter detrarre gli interessi.

Si ipotizzi il caso di due coniugi che hanno acquistato, in comproprietà al 50 % ciascuno,

l'unità da adibire ad abitazione principale in data 5.8.2022 e che hanno sottoscritto l'atto di mutuo ipotecario il successivo 30.11.2022.

Gli interessi e relativi oneri accessori pagati nel 2023 sono pari a 3.200 euro; quindi, **al di sotto del limite soglia pari a 4.000 euro.**

All'interno del modello 730/2024 il marito, lavoratore dipendente, può indicare **l'importo pari a 1.600 euro**, ossia il 50% dell'importo totale.

All'interno del modello Redditi 2024 la moglie, professionista in "regime forfettario", non può portare in detrazione la sua quota di interessi; tale quota, non detraibile dalla moglie, **non può essere indicata dal marito.**

Un'eccezione è prevista, all'interno dell'ultimo periodo del comma 1, lett. b), dell'[articolo 15, Tuir](#), nel caso in cui **uno dei coniugi sia fiscalmente a carico dell'altro.**

Infatti, in tale ipotesi il coniuge, **che ha sostenuto interamente la spesa**, può fruire della detrazione per **entrambe le quote di interessi passivi**, purché il coniuge fiscalmente a carico **abbia diritto alla detrazione.**

Si ipotizzi il caso dei **due coniugi che**, come esaminato nell'esempio precedente, hanno pagato, nel corso del 2023, **3.200 euro di interessi e relativi oneri accessori.**

Il marito ha perso il lavoro alla fine dell'anno 2022 e non ha avuto diritto alla NASpI; pertanto, il marito **risulta a carico della moglie.**

La moglie, professionista non in "regime forfettario", può indicare, all'interno del proprio modello Redditi, l'intero importo sostenuto, anche in **relazione alla quota riferita al marito.**

Infine, si evidenzia che il diritto a beneficiare della detrazione permane anche nel caso di **successiva variazione della residenza del contribuente in un altro immobile**, purché l'immobile acquistato sia destinato a dimora abituale di un **proprio familiare** (anche del coniuge separato, ma non ancora divorziato).