



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### **La detrazione degli interessi per la costruzione dell'abitazione**

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 pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, sui **mutui contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**, sono **detrattabili nella misura del 19%**.

Come previsto dall'[articolo 15, comma 1-ter, Tuir](#), per fruire della detrazione in rassegna è necessario, in dipendenza di mutui contratti a partire dall' 1.1.1998 e garantiti da ipoteca, che l'unità immobiliare venga **adibita ad abitazione principale**.

In particolare, la **stipula del contratto di mutuo**, da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare, deve avvenire nei **6 mesi precedenti** ovvero nei **18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione**.

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

- sottoscrivere l'atto di mutuo e **solo successivamente**, ma entro sei mesi, **iniziare i lavori di costruzione**;
- iniziare i lavori di costruzione e **successivamente**, ma entro diciotto mesi dall'inizio, **sottoscrivere l'atto di mutuo**.

La detrazione del **19 %** spetta su un **importo massimo di interessi e oneri accessori pari a 2.582,28 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 2.582,28 euro** deve essere effettuata, anche quando uno



dei soggetti contraenti **non ha i requisiti per poter detrarre gli interessi**.

Nel caso in cui un **mutuo** per la costruzione dell'abitazione principale sia **stipulato**, ad esempio, da **entrambi i coniugi e le fatture di spesa siano tutte intestate ad uno solo di essi**, è possibile attestare sulle stesse che le **spese di costruzione sono state sostenute al 50%** da ciascun coniuge.

In questo modo, il coniuge comproprietario non intestatario delle fatture può portare in detrazione il 50% di **interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo**.

Diversamente, nel caso in cui **entrambi i coniugi** abbiano stipulato un mutuo per la costruzione o per la ristrutturazione dell'abitazione principale di proprietà di uno solo dei essi, e le **fatture di spesa** siano **intestate in parte ad un coniuge e in parte all'altro coniuge**, il coniuge proprietario dell'immobile può **calcolare la detrazione** con riferimento anche alla parte di spesa imputata all'altro coniuge non proprietario, a condizione che sulle fatture a quest'ultimo intestate **sia annotato che la spesa è stata interamente sostenuta dal coniuge proprietario**.

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).

**Il diritto alla detrazione viene meno se:**

- l'unità immobiliare **non viene destinata ad abitazione principale** entro 6 mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;
- i **lavori di costruzione dell'unità immobiliare** non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo;
- i **lavori di costruzione non sono ultimati** entro il termine previsto dalla legislazione in materia edile, salvo la possibile proroga.