



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito Internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

MUTUI IPOTECARI – DETRAZIONI FISCALI

1) – MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

Quali somme possono essere detratte in sede di dichiarazione dei redditi?

- La detrazione ha ad oggetto “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 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” (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n. 917/1986).

Quali sono gli “oneri accessori” detraibili?

- Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di mutuo.

Tra queste, si segnalano:

- l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo ipotecario;
- le spese di perizia;
- le spese di istruttoria;
- la commissione richiesta dagli istituti di credito per la loro attività di intermediazione;
- la provvigione per scarto rateizzato nei mutui in contanti;
- la penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione;
- le perdite su cambio, per i mutui contratti in valuta estera;
- l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca;
- l'imposta sostitutiva sul capitale prestato.

- Non sono ammesse alla detrazione, in quanto non assolutamente necessarie, le spese di assicurazione dell'immobile, neppure qualora l'assicurazione sia richiesta dall'istituto di credito che concede il mutuo, quale ulteriore garanzia nel caso in cui particolari eventi danneggino l'immobile, determinando una riduzione del suo valore ad un ammontare inferiore rispetto a quello ipotecato.

- Non sono ammesse alla detrazione, in quanto relative al contratto di compravendita e non di mutuo:

- le spese di mediazione immobiliare (agenzie immobiliari);

- l'onorario del notaio per il contratto di compravendita;
 - le imposte di registro, l'Iva, le imposte ipotecarie e catastali dovute per l'acquisto.
 - Non sono ammessi alla detrazione gli interessi passivi eventualmente coperti da contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici in conformità ad apposite disposizioni di legge. Nel caso in cui il contributo venga erogato in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione per l'intero importo degli interessi passivi, l'ammontare del contributo percepito deve essere assoggettato a tassazione separata a titolo di "onere rimborsato".
- Cfr. sul punto: Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006; Ris. Agenzia Entrate 23 settembre 2005, n. 128/E; Circ. Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E.
- Non bisogna quindi confondere le spese qualificabili come "oneri accessori" detraibili, e le spese che possono essere computate in maggiorazione del prezzo di acquisto dell'immobile ai fini del raffronto con l'importo del mutuo (su cui v. la Circ. Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E, e la Circ. Agenzia Entrate 31 maggio 2005, n. 26/E).

Qual è l'importo detraibile?

- Può detrarsi una somma pari al 19% degli interessi ed oneri accessori, per un importo non superiore a 4.000 euro.
- In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti, e va quindi suddiviso tra tutti gli intestatari del mutuo (Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).
- Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote. (art. 15, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/1986; Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

In quale momento è possibile usufruire della detrazione fiscale?

- "La detrazione d'imposta spetta nell'anno in cui le spese sono state effettivamente sostenute, indipendentemente dalla data di scadenza, sia per gli interessi passivi - con esclusione di quelli coperti da contributi erogati da enti pubblici - che per gli oneri accessori" (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Cosa avviene se il prezzo di acquisto dell'immobile è inferiore all'importo del mutuo concesso?

- In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati/capitale dato in mutuo (Circ. Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E).
- Ai fini di cui sopra il prezzo di acquisto è maggiorato delle spese accessorie inerenti all'acquisto medesimo. Tra le voci che incrementano il costo d'acquisto dell'immobile destinato ad abitazione principale rientrano le seguenti:

- onorario del notaio relativo sia all'atto di compravendita sia al contratto di mutuo;
- imposte dovute per l'atto di trasferimento immobiliare (registro, Iva, ipotecaria e catastale);
- spese per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca;
- imposta sostitutiva sul capitale prestato;
- spese sostenute per l'autorizzazione del Giudice tutelare;
- spese sostenute nei procedimenti esecutivi individuali o concorsuali;
- compensi di mediazione immobiliare.

Ciò a prescindere dal fatto che le predette spese a titolo di oneri accessori agli interessi passivi concorrono ad alimentare nell'anno in cui sono sostenute l'importo sul quale calcolare la detrazione d'imposta.

(Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006; Ris. Agenzia Entrate 23 settembre 2005, n. 128/E; Circ. Agenzia Entrate 31 maggio 2005, n. 26/E).

Cosa si intende per abitazione principale?

- Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n. 917/1986).

- Per l'individuazione dei familiari sopra richiamati occorre far riferimento alla disposizione contenuta nel comma 5 dell'art. 5 dello stesso Tuir, il quale specifica che, ai fini delle imposte sui redditi, sono considerati familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Nell'ipotesi di separazione legale, il coniuge separato, finché non intervenga la sentenza di divorzio, rientra tra i familiari individuati dal citato comma 5 dell'art. 5 (Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

- Non si possono avere più abitazioni principali nello stesso momento. La nozione di abitazione principale deve essere sempre riferita a colui che chiede la detrazione degli interessi. Ad esempio, nel caso in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di sua proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica. Se il genitore, invece, va ad abitare in una casa che prende in affitto, l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale ed il genitore conserva il diritto alla detrazione degli interessi passivi (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Quale documentazione è necessaria per usufruire della detrazione?

- Per fruire della detrazione, è necessario che il contribuente conservi ed esibisca o trasmetta, a richiesta degli Uffici finanziari, la seguente documentazione:

- quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo;
- copia del contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

- La circostanza che il mutuo sia destinato all'acquisto dell'abitazione principale può risultare dal contratto di mutuo, da dichiarazione della banca, ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000 (Ris. Agenzia Entrate 22 dicembre 2006, n. 147/E).

- Con riferimento al controllo del requisito della effettiva destinazione ad abitazione principale entro i termini previsti dall'art. 15, comma 1, lettera *b*), del Tuir ai fini della detrazione per interessi passivi, tale requisito può risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000. Considerato, peraltro,

che l'abitazione principale non coincide necessariamente con la residenza anagrafica, il contribuente con la suddetta autocertificazione può attestare, altresì, che dimora abitualmente in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici. Resta fermo che, per effetto dell'art. 41 del D.P.R. n. 445 del 2000, l'Amministrazione, in fase di controllo, può verificare nei confronti del contribuente la veridicità e l'autenticità delle attestazioni prodotte. In caso di falsa dichiarazione si applicano le sanzioni penali indicate nell'art. 76 del medesimo decreto (Circ. Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E).

Quali sono le condizioni per la detrazione nell'ipotesi di acquisto di abitazione da parte di appartenenti alle forze di polizia?

- A norma dell'art. 66 della legge 21 novembre 2000, n. 342, la detrazione fiscale compete alle persone in servizio permanente delle forze armate e di polizia anche in mancanza del requisito della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, essendo sufficiente che si tratti di unica abitazione di proprietà (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

La detrazione fiscale compete per l'acquisto di autorimesse, cantine e altre pertinenze dell'abitazione principale?

- La legge non fa alcun riferimento alle eventuali pertinenze. Su tale base, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto che "la detrazione non spetti ove il mutuo sia stato stipulato per acquistare autonomamente una pertinenza della dimora abituale del contribuente" (Circ. Min. Fin. 3 maggio 1996, n. 108/E).

Ai fini della detrazione è necessario che il contribuente intestatario del mutuo ipotecario sia anche proprietario dell'immobile che viene acquistato?

- Sì, il beneficiario della detrazione deve coincidere con il proprietario (o comproprietario) dell'unità immobiliare oggetto di acquisto. Pertanto, nel caso in cui un soggetto contragga un mutuo per finanziare l'acquisto di una unità immobiliare da parte di un familiare, non sarà possibile usufruire della detrazione.

- Non è invece necessario che l'immobile acquistato sia lo stesso immobile sul quale è concessa ipoteca.
(Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

Entro quanto tempo l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale?

- E' necessario adibire l'immobile ad abitazione principale entro un anno, ossia dodici mesi, dalla data dell'atto di acquisto.

- Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dal relativo permesso di costruire o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto.

- In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno (dodici mesi) dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

(art. 15, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/1986; Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

Entro quanto tempo deve essere stipulato il mutuo rispetto all'atto di acquisto dell'immobile?

- L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo (quindi nell'arco di dodici mesi: Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

- Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. (art. 15, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/1986).

Compete la detrazione nel caso di estinzione del mutuo, contratto per l'acquisto di abitazione principale, e contrazione di un nuovo mutuo con una banca diversa?

- La detrazione compete anche riguardo al nuovo mutuo che venga contratto per estinguere un mutuo precedente, già destinato all'acquisto dell'abitazione principale. Il nuovo mutuo può essere stipulato anche oltre il termine di un anno dalla data dell'atto di acquisto dell'immobile, nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati (art. 15, comma 1, lett. b), d.p.r. n. 917/1986).

- E' comunque possibile fruire del beneficio fiscale anche nel caso in cui il nuovo mutuo sia erogato per un importo superiore rispetto alla quota di capitale residua del mutuo precedente (maggiorata delle spese e degli oneri correlati) ma limitatamente alla quota di interessi riferibili all'ammontare necessario all'estinzione del vecchio mutuo, maggiorato degli oneri correlati alla nuova operazione di finanziamento (Ris. Agenzia Entrate 21 dicembre 2007, n. 390/E; Ris. Agenzia Entrate 14 novembre 2007, n. 328/E; Circ. Min. Fin. 12 maggio 2000, n. 95/E).

- L'Amministrazione finanziaria ha poi ritenuto che il beneficio in oggetto spetti anche se – a fronte del precedente mutuo contratto da entrambi i coniugi e poi estinto – il nuovo mutuo venga contratto da uno solo di essi (Ris. Agenzia Entrate 21 febbraio 2008, n. 57/E).

Cosa avviene nell'ipotesi di portabilità del mutuo (e surrogazione ipotecaria)?

- L'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, recante la disciplina relativa alla cosiddetta "portabilità del mutuo", ha previsto espressamente al comma 4, il mantenimento dei benefici fiscali nel caso di surroga nel rapporto di mutuo per volontà dello stesso debitore. Conseguentemente, in tal caso il mutuatario può continuare a detrarre gli interessi riguardo al nuovo mutuo (Ris. Agenzia Entrate 14 novembre 2007, n. 328/E).

Il beneficio della detrazione fiscale continua a spettare anche in caso di rinegoziazione del mutuo in senso stretto?

- Sì, in questo caso la detrazione compete perché il mutuo è sempre rimasto il medesimo, essendo state unicamente variate le relative condizioni. Comunque il punto è stato espressamente ribadito dall'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40.

Cosa avviene nel caso di successivo spostamento della residenza?

- La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n. 917/1986; Circ. Min. Fin. 3 maggio 1996, n. 108/E).

La detrazione compete anche nel caso in cui il mutuo, già contratto dal venditore, sia accollato al compratore?

- Sì, l'agevolazione compete anche in caso di accollo del mutuo; in tal caso, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipula del contratto di accollo del mutuo. Il contribuente, quindi, che si è accollato un mutuo ha diritto alla detrazione se a quella data ricorrono nei suoi confronti le condizioni previste dalla legge (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

- La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi (art. 15, comma 1, lett. *b*), d.p.r. n. 917/1986).

- “Per i soci di cooperative edilizie, per avere diritto alla detrazione, non vale il momento del formale atto di assegnazione redatto dal notaio o quello dell'acquisto, ma il momento della delibera assembleare di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione nel possesso (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

- L'Amministrazione finanziaria ha ritenuto che il beneficio della detrazione fiscale compete anche ai soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, relativamente alle rate pagate dai soci medesimi alla cooperativa (Ris. Agenzia Entrate 18 aprile 2007, n. 71/E).

Cosa avviene in caso di morte del mutuatario?

- In caso di morte del mutuatario, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario. La detrazione compete anche al coniuge superstite, se contitolare insieme al coniuge deceduto del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Nel caso di mutuo contratto da uno solo dei coniugi, a fronte di acquisto in comunione con l'altro coniuge dell'abitazione principale, quali spese sono detraibili?

- Il coniuge può detrarre gli interessi ed oneri accessori relativi all'intero mutuo. Secondo l'Amministrazione finanziaria, infatti, nel quadro dei rapporti familiari può accadere che la ripartizione del costo tra i soggetti acquirenti non corrisponda perfettamente alla percentuale di titolarità del diritto acquistato. Ovviamente la detrazione compete in misura non superiore all'importo del prezzo totale pattuito per l'acquisto (Circ. Agenzia Entrate 18 maggio 2006, n. 17/E).

- Il presupposto della detrazione totale da parte di un solo comproprietario sembra consistere nel fatto che il prezzo, almeno per la parte corrispondente al mutuo, sia pagato interamente dal suddetto comproprietario; è quindi opportuno far risultare tale circostanza dall'atto di acquisto.

Nel caso in cui un immobile venga acquistato da un soggetto per la nuda proprietà, e da un altro per l'usufrutto, chi ha diritto alla detrazione fiscale?

- Secondo l'Amministrazione finanziaria, la legge "non prevede che ai fini della detrazione il contribuente debba risultare anche obbligato a dichiarare il reddito dell'unità immobiliare. Pertanto, in presenza di tutte le condizioni richieste dalla norma (ivi compresa quella in base alla quale l'immobile acquistato deve essere la dimora abituale del contribuente che intende calcolare la detrazione), il nudo proprietario può usufruire dell'onere in questione. E' appena il caso di ricordare che, proprio sulla base di quanto precisato, la detrazione degli interessi passivi e relativi oneri accessori non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'unità immobiliare" (Circ. Min. Fin. 3 maggio 1996, n. 108/E).

Cosa avviene nel caso di mutuo contratto per l'acquisto di immobile che deve essere anche ristrutturato?

- Per quanto concerne l'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, per individuare la categoria di opere che permette la detrazione per interessi dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto, è necessario far riferimento all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge n. 457 del 1978 (ora art. 3, comma 1, lett. d), del d.p.r. n. 380/2001). L'agevolazione sarà pertanto esclusa nel caso in cui l'immobile sia soggetto ad opere differenti da quelle individuate dalla citata norma. Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al comune che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta. Ciò in quanto, per ragioni di coerenza logica, si ritiene estensibile il principio contenuto nel D.M. n. 331 del 1999, concernente le diverse ipotesi di mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale. È opportuno precisare, infine, che la fattispecie prevista dall'art. 15, comma 1, lettera b), riguarda i mutui contratti per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad abitazione principale, mentre il comma 1-ter dello stesso articolo prevede una detrazione d'imposta a fronte di interessi passivi pagati in dipendenza di mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Pertanto, ricorrendo l'ipotesi di *mutuo per l'acquisto dell'immobile, ancorché oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia*, le condizioni e le modalità per poter beneficiare della detrazione sono indicate nella lettera b) del comma 1 dell'art. 15. Di contro, nell'ipotesi di mutuo contratto per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile, si devono applicare le disposizioni contenute nel comma 1-ter dello stesso articolo (Circ. Agenzia Entrate 26 gennaio 2001, n. 7/E).

La detrazione fiscale spetta anche per il prefinanziamento, o per l'apertura di credito?

- La norma che disciplina la detrazione dall'Irpef degli interessi passivi pagati sui mutui prevede che tali interessi siano corrisposti in dipendenza di mutui garantiti da

ipoteca su immobili, e che i mutui siano contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto stesso. Non danno diritto alla detrazione gli interessi pagati a seguito di aperture di credito bancarie, di cessione di stipendio e gli interessi derivanti da finanziamenti diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili. Non danno diritto a detrazione gli interessi pagati a fronte di un prefinanziamento acceso per finanziare un mutuo ipotecario in corso di stipula per l'acquisto della casa di abitazione, poiché tale operazione finanziaria è diversa da quella di mutuo, sebbene sia ad essa collegata (Circ. Agenzia Entrate 12 giugno 2002, n. 50/E).

In che limiti spetta la detrazione fiscale nel caso di acquisto di due unità immobiliari, delle quali una da adibire ad abitazione di un figlio?

- Nel caso in cui il contribuente contrae un mutuo per l'acquisto di un immobile adibito a propria abitazione principale, e un mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione di un familiare, in analogia con quanto previsto per la deduzione dal reddito complessivo del reddito dell'abitazione principale, la detrazione deve essere riferita agli interessi pagati in corrispondenza dell'immobile adibito a propria abitazione (Circ. Agenzia Entrate 12 giugno 2002, n. 50/E).

Cosa accade nell'ipotesi in cui vi sia un'interruzione nella destinazione ad abitazione, che venga successivamente ripristinata (ad esempio, perché l'immobile viene successivamente adibito ad abitazione principale di un familiare)?

- Il contribuente può ricominciare a detrarre gli interessi passivi dal momento in cui l'immobile viene ad essere utilizzato come abitazione principale dalla madre in quanto la continuità non è un requisito richiesto per usufruire della detrazione (Circ. Agenzia Entrate 14 giugno 2001, n. 55/E; Circ. Agenzia Entrate 20 giugno 2002, n. 55/E).

2) - MUTUI PER LA COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

Quali somme possono essere detratte in sede di dichiarazione dei redditi?

- La detrazione ha per oggetto una quota “degli interessi passivi e relativi 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 delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1° gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale” (art. 15, comma 1-ter, d.p.r. n. 917/1986), “riferibili all'importo del mutuo effettivamente destinato alla costruzione dell'immobile” (art. 1, comma 2, del d.m. n. 311/1999).

Oltre alla costruzione rileva anche la ristrutturazione?

- Per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, ivi compresi quelli di cui all'articolo 31, comma primo, lettera d), della legge n. 457/1978 (ora art. 3, comma 1, lett. d), del d.p.r. n. 380/2001). Pertanto, danno diritto a detrazione gli «interventi di ristrutturazione edilizia», cioè “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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica” (art. 1, comma 1, del d.m. n. 311/1999).

Compete la detrazione riguardo al mutuo contratto per l'acquisto del terreno su cui costruire l'abitazione principale?

- No, in quanto la legge ritiene rilevanti solo i costi sostenuti per la costruzione (o ristrutturazione) dell'abitazione, e non quelli relativi all'acquisto dell'area (Circ. Agenzia Entrate 18 maggio 2006, n. 17/E).

Cosa s'intende per abitazione principale?

- Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. Al fine di verificare l'effettiva destinazione ad abitazione principale, rilevano le risultanze dei registri anagrafici, o l'autocertificazione effettuata ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici (art. 1, comma 1, del d.m. n. 311/1999).

- L'art. 15, comma 1-ter, del d.p.r. n. 917/1986 non fa espresso riferimento alla destinazione ad abitazione principale dei familiari del mutuatario, ma si ritiene che tale destinazione debba ritenersi ammessa (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Quali requisiti sono richiesti per i mutui contratti da appartenenti alle forze di polizia?

- Per gli appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione e/o ristrutturazione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, si prescinde dal requisito della dimora abituale (art. 66 della legge 21 novembre 2000, n. 342; Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Il contratto di mutuo deve necessariamente indicare la destinazione della somma erogata alla costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale?

- No, pur essendo opportuno che detta destinazione venga indicata, è sufficiente anche una dichiarazione della banca in tal senso, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del mutuatario, ai sensi del d.p.r. n. 445/2000 (Ris. Agenzia Entrate 7 settembre 2007, n. 241/E).

Qual è l'importo detraibile?

- Può detrarsi una somma pari al 19% degli interessi ed oneri accessori, per un importo non superiore a 2.582,28 euro (5 milioni di lire) (art. 15, comma 1-ter, d.p.r. n. 917/1986).

- In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di cinque milioni di lire è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti nel periodo d'imposta (art. 1, comma 4, del d.m. n. 311/1999).

La detrazione fiscale in relazione alle spese di costruzione o ristrutturazione compete anche all'usufruttuario?

- Le norme in vigore fanno espresso riferimento alla stipula del contratto di mutuo "da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare" (art. 15, comma 1-ter, d.p.r. n. 917/1986), ed all'esecuzione dei lavori "da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire" (art. 1, comma 3, del d.m. n. 311/1999). Quindi la detrazione compete anche all'usufruttuario, quale titolare di un diritto reale di godimento.

Entro quanto tempo l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale?

- La detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori (art. 1, comma 3, del d.m. n. 311/1999).

- La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione e da tale data decorre il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria (art. 2, comma 2, del d.m. n. 311/1999).

Entro quanto tempo deve essere stipulato il mutuo rispetto all'inizio dei lavori sull'immobile?

- La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo “da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare” avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione (art. 15, comma 1-ter, d.p.r. n. 917/1986). Al suddetto fine, i lavori devono essere effettuati “da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire” (art. 1, comma 3, del d.m. n. 311/1999).

- L'Amministrazione finanziaria ha, ai suddetti fini, ritenuto che “la certezza della data di inizio dei lavori è fondamentale per poter verificare il rispetto del termine previsto tra la data di inizio dei lavori e la stipula del contratto di mutuo di cui all'art. 1, comma 3, del decreto n. 311 del 1999”, e che – nell'ipotesi di provvedimento abilitativo edilizio richiesto dal soggetto alienante, e poi volturato all'acquirente, “la data di inizio dei lavori di completamento del fabbricato può farsi ragionevolmente coincidere con quella di voltura” del provvedimento abilitativo edilizio in capo al contribuente istante (Ris. Agenzia Entrate 3 marzo 2008, n. 73/E). Nell'ipotesi, invece, in cui non sia presentata alcuna richiesta di voltura come sopra, la detrazione non compete non essendovi certezza della data di inizio lavori (Ris. Agenzia Entrate 5 novembre 2007, n. 310/E).

Entro quanto tempo devono essere ultimati i lavori?

- La detrazione non spetta, altresì, se i detti lavori non sono ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia per la costruzione dell'immobile o in quello successivamente prorogato e da tale data inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'amministrazione finanziaria. Il diritto alla detrazione non viene meno se i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati per ritardi imputabili esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia (art. 2, comma 3, del d.m. n. 311/1999).

Cosa avviene nel caso di successivo spostamento della residenza?

- Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato per abitazione principale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro (art. 2, comma 1, del d.m. n. 311/1999).

E' necessaria una particolare documentazione?

- Per fruire della detrazione fiscale è necessario conservare ed esibire o trasmettere anche in copia, a richiesta degli uffici finanziari, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, copia del contratto di mutuo ipotecario dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione o ristrutturazione dell'immobile da destinare ad abitazione principale, le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, nonché copia delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la costruzione dell'immobile stesso (art. 3 del d.m. n. 311/1999; Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

Cosa accade se, alla fine dei lavori, si riscontra che le spese sostenute sono di ammontare inferiore all'importo del mutuo?

- Al termine dei lavori di costruzione o ristrutturazione si dovrà calcolare l'ammontare delle spese effettivamente sostenute e, ove dovesse risultare che in considerazione dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti, siano stati detratti in passato maggiori interessi rispetto alla detrazione effettivamente spettante, si dovrà assoggettare tale maggiore importo a tassazione separata (Agenzia delle Entrate, Guida fiscale per i mutui, 2006).

E' possibile il cumulo tra le due detrazioni fiscali (mutui per l'acquisto, e mutui per la costruzione o ristrutturazione)?

- La detrazione riguardante il mutuo contratto per la costruzione o ristrutturazione è cumulabile con quella prevista per i mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi (art. 1, comma 5, del d.m. n. 311/1999).