

Guida alla detrazione sugli interessi passivi sui mutui delle persone fisiche

Tra le spese che danno diritto alla detrazione del 19%, da esporre nel quadro RP, ci sono anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

Potrà indicare la spesa il dichiarante che abbia pagato nel 2009 a un soggetto (banca, finanziaria) con sede in Italia o in altro stato membro dell'Unione Europea, interessi passivi e oneri accessori in dipendenza di mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, cioè di quella in cui il proprietario o i suoi familiari dimorano abitualmente, o di un'ulteriore quota della medesima.

Chi può beneficiare della detrazione?

Possono fruire di questa detrazione gli acquirenti dell'immobile che risultano essere anche contraenti del mutuo. Devono quindi sussistere entrambe le intestazioni (sia dell'immobile che del mutuo) sul medesimo soggetto.

Se il mutuo è intestato a più soggetti, ogni cointestatario può detrarre unicamente la propria quota di interessi.

Nel caso di nuda proprietà, la detrazione spetta al nudo proprietario, se risulta essere anche il contraente del mutuo, mentre è in ogni caso esclusa per l'usufruttuario, in quanto questi non acquista l'immobile.

Se il mutuatario muore, il diritto alla detrazione spetta all'erede o legatario, oppure al nuovo acquirente dell'immobile che si accolla il mutuo. La detrazione spetta inoltre all'eventuale coniuge superstite, se risulta contitolare del medesimo mutuo, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo.

A quali condizioni ?

Per poter detrarre gli interessi passivi pagati sul mutuo è necessario che:

- 1) l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto;

- 2) l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo al mutuo.

La detrazione è sicuramente negata in ogni caso in cui l'immobile risulti locato (manca in tal caso l'uso ad abitazione principale del proprietario).

Per abitazione principale s'intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta quindi al proprietario della casa, intestatario del mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale del coniuge, del figlio o di altro parente entro il terzo grado o affine entro il secondo grado.

Nel caso di separazione legale, e fino alla sentenza di divorzio, anche il coniuge separato rientra tra i familiari.

In caso di divorzio, il coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale altrove può continuare a detrarsi gli interessi passivi se nella casa dimorano i suoi familiari (ad esempio i suoi figli).

Se l'immobile è stato ristrutturato, la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale che deve avvenire comunque entro due anni dall'acquisto.

Se invece è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro l'anno dal rilascio l'immobile sia adibito ad abitazione principale.

Come si determina la detrazione

La detrazione spetta su un importo massimo di euro 4.000,00.

Se il mutuo ha più intestatari, o in caso di più contratti di mutuo, il suddetto limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti (ad es.: coniugi non fiscalmente a carico l'uno dell'altro, cointestatari in parti uguali del mutuo che grava sulla abitazione principale acquistata in comproprietà possono indicare al massimo un importo di euro 2.000,00 ciascuno). Se invece il mutuo è cointestato con il coniuge fiscalmente a carico, il coniuge che sostiene

interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi.

In caso di mutuo ipotecario sovvenzionato con contributi concessi dallo Stato o da Enti pubblici, non erogati in conto capitale, gli interessi passivi danno diritto alla detrazione solo per l'importo effettivamente rimasto a carico del contribuente, quindi al netto dei contributi.

Se il mutuo è d'importo superiore rispetto al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte di mutuo che copre detto costo, aumentati delle spese notarili e degli altri costi accessori relativi all'acquisto.

Per determinare la parte di interessi da detrarre potrà essere utilizzata la seguente formula a tal fine:

$$\frac{(\text{Costo di acquisizione dell'immobile}) \times (\text{interessi pagati})}{(\text{capitale preso a mutuo})}$$

Il valore dell'immobile è determinato dalla somma delle seguenti spese:

- prezzo dell'immobile indicato nel rogito;
- spese notarili come risultante dalla parcella del notaio per la stipula del rogito;
- eventuale spesa per attività d'intermediazione dell'agenzia immobiliare;
- in caso di acquisto da privato: imposta di registro, ipotecaria e catastale indicate in calce all'atto;
- in caso di acquisto da impresa: IVA indicata nella fattura;
- parcella del notaio per la stipula del mutuo, imposta sostitutiva ed iscrizione e cancellazione d'ipoteca (questo costo è anche un onere che compone la voce "interessi" e pertanto va considerato in più fasi del calcolo del limite di detraibilità);
- ogni altra spesa sostenuta necessaria per l'acquisto dell'immobile.

Cosa succede se il mutuo è stato rinegoziato

Può succedere che il mutuo venga rinegoziato con la banca per modificare alcune condizioni, come ad esempio il tasso di interesse, mantenendo invariati le parti originarie (banca mutuante e soggetto mutuatario) e l'immobile concesso in garanzia. In questo caso il diritto alla detrazione degli interessi spetta nei limiti riferiti alla residua quota di capitale (incrementata delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione nonché degli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta estera).

Quando si perde il diritto alla detrazione

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 (ad eccezione del trasferimento per motivi di lavoro o del ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari).

Se però il contribuente torna ad utilizzare direttamente l'immobile come abitazione principale, la detrazione può essere fruita nuovamente a partire da tale momento.

Casi particolari

Va tenuto in considerazione che le variazioni normative intervenute nel tempo hanno modificato i limiti massimi e le condizioni per usufruire della detrazione.

Li riassumiamo nel seguente schema

<p>a) Mutui ipotecari stipulati dal 1993, a condizione che il fabbricato sia adibito ad abitazione principale del contribuente (o, dal periodo d'imposta 2001, dei suoi familiari) entro un anno dall'acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipulazione del mutuo; il beneficiario della detrazione deve essere proprietario dell'immobile, ma la garanzia ipotecaria può essere iscritta anche su immobile diverso da quello acquistato.</p>	<p>Euro 3.615,20</p>
<p>b) Mutui ipotecari su immobili stipulati nel 1993 purché destinati ad abitazione principale entro l'8.6.1994 con le condizioni di cui al punto a) precedente e mutui ipotecari stipulati prima del 1993 purché destinati ad abitazione principale alla data dell'8.12.1993. Il limite di detrazione di Euro 3.615,20 opera per ciascun intestatario.</p>	<p>Euro 3.615,20</p>
<p>c) Mutui ipotecari stipulati prima del 1993 su immobili non utilizzati come abitazione principale.</p> <p>Per i mutui stipulati nel 1991 e 1992 la detrazione spetta se l'immobile è adibito a propria abitazione, anche diversa da quella principale. Il limite vale per ciascun intestatario.</p> <p>Per i mutui stipulati anteriormente al 1991, la detrazione spetta, negli stessi limiti, anche se utilizzata per l'acquisto di immobili non abitativi.</p>	<p>Euro 2.065,83</p>
<p>d) Mutui stipulati nel 1997 per interventi edilizi di recupero e di manutenzione ordinaria e straordinaria su qualsiasi immobile.</p>	<p>Euro 2.582,28</p>

e) Mutui ipotecari, contratti dall'1.1.1998 per la costruzione dell'abitazione principale.	Euro 2.582,28
<p>N.B. Gli oneri di cui ai punti a), b) e c) sono detraibili anche dagli assegnatari di alloggi cooperativi e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione per le somme corrisposte alle cooperative o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi e oneri su mutui ipotecari.</p> <p>In caso di accollo di mutuo dall'1.1.1993 le condizioni di cui al punto a) si riferiscono alla data di accollo anziché di stipula</p>	