

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI

INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

RICORDA: per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

RICORDA ANCORA: per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

01. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE
Norma legislativa	(Art. 15, comma 1, lett. b)
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	19%
Rigo della Dichiarazione	RP 7
Rigo del Modello 730	E7

DOCUMENTI DA CONSERVARE

<p>mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale</p>	<p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato o sarà adibito ad abitazione principale.</p> <p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p> <p>Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nell'anno. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto.</p>
<p>estinzione o rinegoziazione dei contratti di mutuo indicati in precedenza e stipula di un nuovo mutuo di importo non superiore alla restante quota di capitale da</p>	<p>Ricevute quietanzate dalla banca relative alle rate di mutuo pagate nell'anno.</p> <p>Contratto di mutuo precedente dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale.</p> <p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che se, pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta.</p> <p>Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi).</p> <p>Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni.</p> <p>Documentazione comprovante la quota residua di capitale del</p>

rimborsare	<p>mutuo originario e gli oneri correlati all'estinzione/rinegoziazione del vecchio mutuo e alla stipula del nuovo.</p> <p>Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nell'anno. Ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto.</p>
------------	---

In questo rigo sono da indicare gli **interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione** pagati per mutui ipotecari **destinati all'acquisto dell'abitazione principale**.

Nozione di abitazione principale

Si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Pertanto, 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 terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Nel caso di **separazione legale** anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari.

In caso di **divorzio**, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'immobile hanno la propria dimora abituale i suoi familiari.

Importo massimo cui applicare la detrazione

La detrazione spetta su un **importo massimo di euro 4.000,00**. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o 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.

Soggetti ammessi alla detrazione

La detrazione d'imposta spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario.

La detrazione **spetta anche al "nudo proprietario"** (e cioè al proprietario dell'immobile gravato, ad esempio, da un usufrutto in favore di altra persona) sempre che ricorrano tutte le condizioni richieste, mentre non compete mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista l'unità immobiliare.

Nel caso di mutui ipotecari indivisi stipulati da cooperative o da imprese costruttrici, il diritto alla detrazione spetta agli assegnatari o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione rimborsati da questi ai contraenti di questi.

Per avere diritto alla detrazione, anche se le somme sono state pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi destinati a proprietà divisa, vale non il momento del formale atto di assegnazione redatto dal notaio o quello dell'acquisto, ma il momento della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione nel possesso. In tal caso il pagamento degli interessi relativi al mutuo può essere anche certificato dalla documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo.

In **caso di morte del mutuatario**, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario o all'acquirente che si sia accollato il mutuo. In caso di accollo, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipula del contratto di accollo del mutuo.

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, sempre che sussistano gli altri requisiti.

La detrazione è anche riconosciuta per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per l'acquisto di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Condizioni generali per fruire della detrazione

La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale **entro un anno dall'acquisto**, e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo al mutuo. Non si tiene conto delle variazioni dell'abitazione principale dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'immobile non risulti locato.

La detrazione spetta anche se il mutuo è stato stipulato per acquistare un'ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare ed è ammessa anche per i contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

Per i mutui stipulati in data antecedente al 1° gennaio 2001 la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto ad eccezione del caso in cui al 1° gennaio 2001 non fosse già decorso il termine semestrale previsto dalla previgente disciplina. Per i soli mutui stipulati nel corso dell'anno 1993 la detrazione è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro l'8 giugno 1994.

Non si tiene conto del periodo intercorrente tra la data di acquisto e quella del mutuo, se l'originario contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale viene estinto e ne viene stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, compresa l'ipotesi di surrogazione per volontà del debitore, prevista dall'art. 8 del decreto legge n. 7 del 31/01/2007.

In tale ipotesi, come pure in caso di rinegoziazione del mutuo il diritto alla detrazione compete per un importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del vecchio mutuo maggiorata delle spese e degli oneri correlati all'estinzione del vecchio mutuo e all'accensione del nuovo.

Qualora l'immobile acquistato sia oggetto di ristrutturazione edilizia la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale che comunque deve avvenire entro due anni dall'acquisto.

Se è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta, a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposta, 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.

Si ha diritto alla detrazione anche se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto. 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). Tuttavia, se il contribuente torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, è possibile fruire nuovamente della detrazione.

La detrazione non compete nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato autonomamente per acquistare una pertinenza dell'abitazione principale.

Contratti di mutuo stipulati prima del 1993

Per i contratti di mutuo stipulati anteriormente al 1993, la detrazione spetta su un importo massimo di euro 4.000,00 per ciascun intestatario del mutuo ed è ammessa a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993 e che, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro.

In questo caso, se nel corso dell'anno l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (per motivi diversi da quelli di lavoro), a partire dallo stesso anno, la detrazione spetta solo sull'importo massimo di euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

Anche in questo caso permane il diritto alla detrazione nel caso di rinegoziazione del contratto di mutuo. In tale ipotesi si continua ad applicare la disciplina fiscale relativa al mutuo che viene estinto.

Rinegoziazione di un contratto di mutuo

In caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo per l'acquisto di propria abitazione si modificano per mutuo consenso alcune condizioni del contratto di mutuo in essere, come ad esempio il tasso d'interesse.

In tal caso le parti originarie (banca mutuante e soggetto mutuatario) e il cespite immobiliare concesso in garanzia restano invariati. Il diritto alla detrazione degli interessi compete 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). Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di acollo.

Nel rigo RP7 vanno compresi anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 7 nella sezione "Oneri detraibili" della Certificazione Unica.

Mutui stipulati	Acquisto immobile	Residenza	Limite di spesa
Dall'1.1.2001 e Dall'1.7.2000 al 31.12.2000 (1)	Nell'anno precedente o successivo la stipula del mutuo	- Entro un anno dall'acquisto - Entro un anno dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto - Entro due anni dall'acquisto, se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia	€ 4.000 Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo
Dall'1.1.1994 al 30.6.2000	Nei sei mesi precedenti o successivi la stipula del mutuo	entro sei mesi dall'acquisto	
Nel 1993		entro l'8.6.1994	
Ante 1993	Non sono previsti limiti temporali	entro l'8.12.1993	€ 4.000 Per ogni intestatario
<i>(1) Ai mutui stipulati negli ultimi sei mesi del 2000 vengono applicate le più favorevoli condizioni stabilite per quelli stipulati dall'1.1.2001 in quanto, al 31.12.2000, non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto</i>			