Detrazione degli interessi passivi per i mutui ipotecari – Accollo di mutuo dal costruttore

22 Settembre 2004

Tenuto conto delle diverse richieste di chiarimento pervenute agli uffici, si precisa che, nell`ipotesi di accollo di mutuo ipotecario contratto originariamente dall`impresa, l`acquirente di un`unità immobiliare può portare in detrazione il 19% degli interessi passivi per un importo non superiore a 3.615,20 euro, ai sensi dell`art.15 del TUIR (DPR 917/1986 e successive modificazioni), se:

- Ø il rogito viene stipulato nell`anno precedente o successivo alla data del contratto di accollo (non rileva la data di stipula del mutuo originario da parte dell`impresa costruttrice);
- Ø l`unità immobiliare viene adibita ad abitazione principale dello stesso acquirente o dei suoi familiari entro un anno dal rogito.

Così ha precisato in passato l`Amministrazione finanziaria con la **Circolare n.73/E del 27 maggio 1994**.

Come noto, l`art.15, comma 1, lett.b del TUIR prevede la possibilità di detrarre il 19% degli interessi passivi relativi a mutui ipotecari contratti per l`acquisto di un`unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (residenza anagrafica), per un importo non superiore a 3.615,20 euro, a condizione che:

- Ø l`acquisto (rogito) sia effettuato nell`anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo;
- Ø l`unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale dell`acquirente o dei suoi familiari entro un l`anno successivo all`acquisto.

Sul primo requisito temporale, inerente il momento in cui deve essere effettuato il rogito rispetto alla stipula del mutuo, sono state sollevate alcune incertezze nel caso in cui il finanziamento ipotecario sia contratto originariamente dall`impresa costruttrice dell`abitazione e successivamente accollato all`acquirente della stessa unità immobiliare.

Più in particolare, i dubbi sollevati riguardano il fatto se il termine annuale per effettuare il rogito decorra dalla stipula del mutuo originario da parte dell`impresa costruttrice oppure all`atto del trasferimento dello stesso in capo all`acquirente dell`abitazione.

Al riguardo si evidenzia che, nella citata Circolare n.73/E/1994, l`Amministrazione ha affrontato nello specifico la questione, precisando che in questo caso per *"data di stipulazione del contratto di mutuo"* debba intendersi quella di stipula del contratto di accollo dello stesso in capo al contribuente beneficiario dell`agevolazione.

Quindi, ad esempio, è ammessa la detrazione degli interessi passivi (nei limiti imposti dalla norma) nel caso in cui l`impresa proceda ad accollare all`acquirente il mutuo originariamente contratto con la banca ed entro un anno dal trasferimento del mutuo sia stipulato il rogito dell`unità immobiliare. Resta poi inteso che, per fruire dell`agevolazione, il contribuente dovrà, entro l`anno successivo alla data del rogito, adibire l`unità immobiliare ad abitazione principale propria o dei suoi familiari.

4044-Circolare n.73-E del 27 maggio 1994.pdfApri