

Agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale – Nuovi chiarimenti ministeriali

21 Aprile 2005

Con la **Circolare n. 15/E del 20 aprile 2005**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito nuove precisazioni sull'applicazione del credito d'imposta sul riacquisto della prima casa e sulla detrazione IRPEF degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale.

Credito d'imposta sul riacquisto della prima casa

L'art.7 della legge 448/1998 prevede che, nell'ipotesi di vendita dell'abitazione comprata con le agevolazioni "prima casa" (IVA al 4%, o registro al 3%, più ipotecarie e catastali in misura fissa) e successivo riacquisto, entro un anno, di un'altra abitazione, compete un credito d'imposta pari all'imposta di registro o dell'IVA pagata all'atto del primo acquisto.

Il credito d'imposta può essere fatto valere, o in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto, oppure in sede di dichiarazione dei redditi per il pagamento dell'IRPEF (tale ultima modalità è l'unica per quanto attiene agli acquisti di abitazioni cedute da impresa e, come tali, soggetti ad IVA).

In questa ultima ipotesi, il credito d'imposta può essere utilizzato, o nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in cui è stato effettuato il riacquisto, oppure già in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva al medesimo riacquisto.

Ad esempio, se il nuovo acquisto è avvenuto nel mese di marzo 2005, il credito d'imposta può essere utilizzato già in sede di dichiarazione dei redditi 2005 (relativa la 2004), ovvero in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi 2006 (relativa al 2005).

Detraibilità degli interessi passivi sui mutui

L'art.15 del TUIR 917/1986 prevede la detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi dipendenti da mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, per un importo annuale non superiore a 3.615,20 euro.

In tal ambito, l'Agenzia ha chiarito che:

Ø nell'ipotesi in cui l'**ammontare del mutuo superi il valore dell'immobile indicato nel rogito**, gli interessi passivi non possono essere totalmente detratti. L'agevolazione, infatti, è limitata (fermo restando il citato limite annuale stabilito dalla norma) all'importo massimo del valore dell'immobile indicato nel rogito a cui si aggiungono gli oneri accessori connessi all'acquisto.

In sostanza, per determinare la parte di interessi, su cui calcolare la detrazione IRPEF, deve essere adottata la seguente formula:

$$(\text{Costo d'acquisto dell'immobile}) \times (\text{Interessi pagati})$$

Interessi su cui calcolare la detrazione =

Capitale dato in mutuo

Ø la detrazione è ammessa **solo se il mutuo è stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale**. La motivazione deve risultare dal contratto di mutuo, ovvero dal contratto di acquisto dell'immobile o anche da altra documentazione rilasciata dalla banca su richiesta del contribuente. In caso contrario, il beneficio non compete;

Ø nell'ipotesi di **contratto di mutuo misto** (acquisto e ristrutturazione), la detrazione degli interessi passivi compete solo se è espressamente indicato l'importo del mutuo riferibile all'acquisto;

Ø nel caso di **acquisto di abitazione oggetto di lavori di ristrutturazione**, la detrazione degli interessi passivi decorre dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale del contribuente (tale destinazione, in questo caso particolare, deve avvenire al massimo entro due anni dal rogito, mentre nell'ipotesi normale di acquisto di abitazione, senza che siano effettuati lavori di ristrutturazione, la destinazione a dimora abituale dell'acquirente o dei suoi familiari deve avvenire entro un anno dal rogito).

La destinazione a dimora abituale entro i termini suddetti deve risultare dai registri anagrafici, ovvero da apposita autocertificazione rilasciata dall'avente diritto all'agevolazione;

Ø la detrazione compete **anche per gli oneri accessori al mutuo**, intendendosi per tali l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo, le spese per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato (0,25%) e le altre spese che il notaio sostiene per conto del cliente. Viceversa, **non rientrano**, tra gli oneri accessori, **le spese per l'assicurazione** dell'immobile per eventi dannosi;

Ø in caso di **trasferimento per motivi di lavoro** il diritto alla detrazione permane anche se il medesimo immobile venga concesso in locazione a terzi.