

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

1 Giugno 2005

Con la **Circolare n. 26/E del 31 maggio 2005**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito nuove ed ulteriori precisazioni sulla detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (per un importo annuale non superiore a 3.615,20 euro, art.15 TUIR 917/1986), nella particolare ipotesi in cui l'ammontare del mutuo superi il valore dell'immobile indicato nel rogito.

Al riguardo, con la precedente Circolare n.15/E del 20 aprile 2005 ([*cf. Detrazione IRPEF del 36% per il recupero di edifici residenziali – Nuovi chiarimenti ministeriali del 21 aprile 2005*](#)), l'Amministrazione finanziaria ha già avuto modo di precisare che, in questo caso, l'agevolazione deve essere 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.

Con la Circolare 26/E/2005, l'Agenzia ha ora specificato che, tra gli oneri accessori connessi all'acquisto, rientrano, oltre all'onorario del notaio, anche le spese di mediazione, le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali.

è stato inoltre chiarito che, nel caso in cui, in periodi d'imposta precedenti, il contribuente abbia calcolato erroneamente la detrazione sull'intero ammontare del mutuo concessogli, di valore superiore rispetto al valore dell'immobile indicato nel rogito, a questi, ai sensi dell'art.10, comma 3 della legge 212/2000 (cd "Statuto del contribuente"), **non viene applicata alcuna sanzione**, fermo restando il **recupero della maggior imposta dovuta e dei relativi interessi**.

In sostanza, l'agevolazione spetta secondo le seguenti modalità:

PRIMA IPOTESI:

Mutuo superiore Valore dell'immobile indicato nel rogito + Onorario notarile per l'acquisto + Spese di mediazione + Imposta di Registro + Imposte ipotecarie e catastali

Per individuare la parte di interessi su cui calcolare la detrazione IRPEF, deve essere adottata la seguente formula:

Interessi su cui calcolare la detrazione = $(\text{Costo d'acquisto dell'immobile} \times \text{Interessi pagati}) / \text{Capitale dato in mutuo}$

* per **Costo d'acquisto dell'immobile** si deve sempre intendere: **(Valore dell'immobile indicato nel rogito + Onorario notarile per l'acquisto + Spese di mediazione + Imposta di Registro + Imposte ipotecarie e catastali)**

La detrazione spettante è, quindi, pari a:

19% di Interessi calcolati con la precedente da formula + Oneri accessori al mutuo (quali onorario notarile per la stipula del contratto di mutuo, spese di iscrizione e cancellazione ipoteca, Imposta sostitutiva sul capitale prestato), **nel limite massimo di spesa annuale di 3.615,20 euro** (detrazione massima annua di 686,89 euro)

SECONDA IPOTESI:

Mutuo inferiore Valore dell'immobile indicato nel rogito + Onorario notarile per l'acquisto + Spese di mediazione + Imposta di Registro + Imposte ipotecarie e catastali

La detrazione spettante è, in questo caso, pari a:

19% di Interessi pagati sul mutuo + Oneri accessori al mutuo (quali Onorario notarile per la stipula del contratto di mutuo, Spese di iscrizione e cancellazione ipoteca, Imposta sostitutiva sul capitale prestato), **nel limite massimo di spesa annuale di 3.615,20 euro** (detrazione massima annua di 686,89 euro)

Per completezza, si ricorda che restano fermi i chiarimenti forniti nella Circolare n.15/E/2005, secondo i quali:

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

Infine si evidenzia che, nella Circolare n.26/E/2005, l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni anche in materia di **detrazione IRPEF del 36% delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio** (art.1 della legge 449/1997 e successive modificazioni), ribadendo, come già precisato nella Circolare n.12/E del 1° aprile 2005, che, ai fini del beneficio, i Centri di Assistenza Fiscale devono verificare la documentazione

prevista dalle relative disposizioni normative ad ogni utilizzo dell'onere (ossia in relazione a tutte le annualità corrispondenti al numero di rate in cui il beneficio è ripartito).

Tuttavia, i CAF, qualora abbiano già verificato la documentazione presentata dal contribuente in relazione ad una precedente rata e ne abbiano eventualmente conservato copia, possono non richiederne di nuovo l'esibizione.

4139-Circolare n. 26-E del 31 maggio 2005.pdf [Apri](#)