

Detrazione degli interessi passivi per i mutui legati all'abitazione principale – Nuovi chiarimenti

24 Ottobre 2005

Con la **Risoluzione n.128/E del 23 settembre 2005**, l'Agenzia delle Entrate è tornata nuovamente a pronunciarsi 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 (aumentato degli oneri accessori all'acquisto).

Già con le precedenti Circolari n.26/E/2005 e n.15/E/2005, la medesima Agenzia ha avuto modo di chiarire 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, tra i quali rientrano, oltre all'onorario del notaio, anche le spese di mediazione e le imposte di registro, ipotecaria e catastale (*cf. Mutui per l'acquisto dell'abitazione principale – Nuovi chiarimenti ministeriali del 1° giugno 2005*). A tal fine, nelle citate pronunce, è stata fornita una specifica formula per determinare la parte di interessi su cui calcolare la detrazione spettante: *Interessi su cui calcolare la detrazione = costo d'acquisto dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo*.

Con quest'ultima Risoluzione n.128/E/2005, viene ora ulteriormente specificato che, nel concetto di "*costo d'acquisto dell'immobile*", possono rientrare anche:

- i compensi pagati per mediazione immobiliare;
- i costi sostenuti per ottenere dal Giudice tutelare le autorizzazioni richieste dalla legge per la stipula dell'atto di compravendita;
- le spese sostenute nei procedimenti di esecuzione individuale o concorsuale.

Allo stesso modo, seppure non direttamente connesse all'atto di acquisto dell'immobile, possono essere computate, tra gli oneri accessori correlati all'acquisto dell'abitazione, anche le spese sostenute per:

- l'onorario del notaio con riferimento alla stipula del contratto di mutuo;
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca;
- l'imposta sostitutiva sul capitale prestato.

Ciò, a prescindere dalla circostanza che tali spese, a titolo di oneri accessori agli interessi passivi, abbiano o meno concorso ad aumentare l'importo della detrazione nell'anno di sostenimento.

Stanti queste ultime precisazioni, quindi, **nel caso in cui il valore dell'immobile indicato nel rogito, aumentato delle spese accessorie, sia inferiore all'importo del mutuo ottenuto per l'acquisto dello stesso**, dovrà essere **adottata la seguente formula**, al fine di determinare la quota di interessi passivi su cui calcolare la detrazione IRPEF del 19%:

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

* il **Costo d'acquisto dell'immobile** si calcola sommando le seguenti voci:

- **valore dell'immobile indicato nel rogito**
- **onorario notarile per l'acquisto**
- **imposta di registro e imposte ipotecarie e catastali connesse all'acquisto;**
- **compensi pagati per mediazione immobiliare;**
- **costi sostenuti per ottenere dal Giudice tutelare le autorizzazioni richieste dalla legge per la stipula dell'atto di compravendita;**
- **spese sostenute nei procedimenti di esecuzione individuale o concorsuale.**
- **l'onorario del notaio con riferimento alla stipula del contratto di mutuo;**
- **l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca;**
- **l'imposta sostitutiva sul capitale prestato.**

La detrazione spettante sarà, 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).

Al riguardo, l'Agenzia ha poi precisato che gli oneri accessori al mutuo sono detraibili, nei limiti del 19%, secondo il principio di cassa. Pertanto, la detrazione riferita specificamente a tali oneri, deve essere fruita nell'anno in cui gli stessi sono sostenuti (presumibilmente nell'anno in cui il contratto di mutuo è stato stipulato), con la conseguenza che, nel caso in cui l'importo della detrazione spettante (interessi più oneri accessori) sia superiore all'IRPEF dovuta dal contribuente, o al limite fissato dalla norma (3.615,20 euro), l'eccedenza non potrà assumere rilevanza in periodi d'imposta diversi da quelli in cui l'onere è stato effettivamente sostenuto.

Per completezza, infine, si ricorda che nella precedente Circolare n.15/E/2005 ([cfr. Detrazione IRPEF del 36% per il recupero di edifici residenziali - Nuovi chiarimenti ministeriali del 21 aprile 2005](#)), l'Agenzia ha già avuto modo di precisare, più in generale, che:

- 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.

[4155-Risoluzione n.128-E del 23 settembre 2005.pdf](#)[Apri](#)