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 (*cfr. 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%:

Interessi su cui calcolare la detrazione = *(Costo d`acquisto dell`immobile *)* **x** *(Interessi pagati)* / *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.pdfApri