

Detraibilità delle spese di intermediazione e degli interessi passivi per l'abitazione principale

26 Luglio 2010

Spese di intermediazione immobiliare detraibili anche se sostenute prima della stipula del contratto preliminare e del rogito notarile e detrazione degli interessi passivi, relativi al mutuo per l'acquisto dell'abitazione da ristrutturare, ammessa solo dal momento in cui la stessa sia effettivamente adibita a dimora principale del contribuente.

Questi alcuni dei principali chiarimenti presenti all'interno della **Circolare n.39/E del 1° luglio 2010**, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha fornito le proprie precisazioni relativamente a deduzioni e detrazioni IRPEF[1].

In particolare, i principali chiarimenti riguardano, tra l'altro:

§ detrazione delle spese di intermediazione immobiliare

Un contribuente ha chiesto di sapere se le spese di intermediazione immobiliare, sostenute antecedentemente alla stipula del preliminare e del rogito per l'acquisto di un'abitazione principale, possano essere detratte ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera b-bis, del TUIR[2].

In merito, l'Agenzia ricorda che, già con la Circolare 4 aprile 2008, n.34/E, aveva specificato che, poiché l'agevolazione è subordinata esclusivamente alla condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale, il contribuente può usufruire della detrazione sulle spese già sostenute per intermediazione immobiliare, a condizione che venga stipulato e registrato, anche successivamente, il contratto preliminare o il rogito notarile.

Diversamente, qualora il contratto di vendita non si concluda, l'Amministrazione finanziaria chiarisce che la detrazione per le spese di intermediazione immobiliare non spetta;

§ detrazione degli interessi pagati per l'acquisto dell'abitazione principale

Sul punto, sono stati chiesti chiarimenti in merito alla detrazione degli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale (art.15, comma 1, lett. b, del TUIR – D.P.R. 917/1986), in presenza di un contribuente che, dopo aver stipulato al 50% con il coniuge il mutuo per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione, proceda a donare a questi la sua quota di proprietà, per riacquistare, nello stesso anno, una nuova abitazione con possesso esclusivo al 100%.

Al riguardo, l'Agenzia chiarisce che, nel **medesimo anno in cui si verifica sia la donazione della quota dell'abitazione, sia il riacquisto della nuova unità abitativa:**

Ø il **coniuge donante** può:

- continuare a detrarre, per il periodo di tempo in cui era, oltre che mutuatario, anche comproprietario dell'immobile donato, gli interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile, solo in relazione alla parte di debito assunta a suo carico (50%)
- fruire della detrazione degli interessi passivi anche relativamente al secondo mutuo stipulato per l'acquisto al 100% della nuova abitazione, ricorrendone i presupposti di legge.

In ogni caso, per il medesimo anno, non potrà essere complessivamente superato il limite massimo di interessi passivi detraibili, pari a 4.000 euro (di cui al citato art.15, comma 1, lett.b, del TUIR),

Ø il **coniuge donatario** può detrarre gli interessi passivi solo in relazione alla parte di debito assunta con il contratto di mutuo e, comunque, per un importo massimo di spesa pari a 2.000 euro (50% del citato limite dei 4.000 euro);

§ detrazione degli interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione da ristrutturare

In caso di acquisto di un immobile, da adibire ad abitazione principale successivamente all'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, la detrazione sugli interessi passivi, pagati a fronte del mutuo contratto per l'acquisizione della casa, *"spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto"* [3].

In merito, l'Agenzia specifica che, per usufruire della detrazione:

- o la ristrutturazione deve essere comprovata da concessione edilizia o atto equivalente;
- o l'utilizzo come abitazione principale deve avvenire entro due anni dall'acquisto.

[1] Per i chiarimenti forniti, con la medesima C.M. 39/E/2010, in materia di detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, si rinvia al documento [Detrazione del 55% - Chiarimenti sui lavori "energetici" agevolabili del 12 luglio 2010](#).

[2] L'art 15, comma 1, lettera b-bis, del TUIR, prevede che sono detraibili *"dal 1 gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità"*.

[3] L'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR – D.P.R. 917/1986, nel prevedere, infatti, la detraibilità, nella misura del 19% e per un importo non superiore

a 4.000 euro, degli interessi passivi relativi a mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, stabilisce che, nel caso in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto ed a condizione che la ristrutturazione sia comprovata da concessione edilizia o atto equivalente.

3825-Circolare n.39-E del 1° luglio 2010.pdf [Apri](#)