DdL di Stabilità 2013 – Confermata la piena detraibilità degli interessi passivi sui mutui

20 Novembre 2012
Accolte le istanze dell'ANCE relative al mantenimento degli attuali limiti di detraibilità riferiti agli interessi passivi sui mutui stipulati per l'acquisto o costruzione dell'abitazione principale.

Aumento, dal 1° luglio 2013, della sola aliquota IVA ordinaria dal 21% al 22%, senza variazioni per quella ridotta del 10%.

Queste le principali misure contenute nel "*nuovo pacchetto fiscale*" contenuto nel Disegno di Legge di Stabilità 2013 (n.5534-*bis*-A), in corso di approvazione in prima lettura alla Camera.

Detrazione sui mutui per l'abitazione principale

Nella prima versione del Provvedimento, veniva previsto il taglio di 1 punto percentuale delle aliquote IRPEF per i primi 2 scaglioni di reddito[1]che sarebbe stato operativo dal 1° gennaio 2013, e l'introduzione, dal 2012, nei confronti dei soggetti titolari di redditi complessivi superiori a 15.000 euro, di una rimodulazione degli oneri deducibili e detraibili ai fini IRPEF, consistente nella previsione di una franchigia di 250 euro sulle spese sostenute[2].

Per i soli oneri detraibili veniva previsto, altresì, un tetto massimo alle spese sostenute pari a 3.000 euro complessivi per ciascun periodo d'imposta, salvo alcune eccezioni[3].

Nell'ambito di tali limiti rientrava anche la **detrazione IRPEF del 19%** degli **interessi passivi** relativi a **mutui** ipotecaricontratti **per l'acquisto**, la **costruzione o** la **ristrutturazione** dell'**abitazione principale** (art.15, co.1, lett.b e co.1-*ter*, TUIR – D.P.R. 917/1986).

Tuttavia, nel corso della discussione parlamentare, il Governo ha eliminato i predetti vincoli all'operatività delle detrazioni IRPEF, mantenendo invariate le regole attuali.

Sono state, così, accolte le istanze dell'ANCE, che, fin dall'approvazione del DdL di

Stabilità al Consiglio dei Ministri, aveva chiesto un ripensamento del Governo che escludesse dai nuovi “limiti” gli interessi passivi connessi ai mutui relativi all’acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell’abitazione principale.

Quest’ultima disposizione rappresentava, infatti, l’ennesimo ostacolo fiscale alla ripresa del mercato immobiliare, modificando, tra l’altro, le attese di risparmio fiscale dei contribuenti che nel 2012 avevano già contratto i mutui, stante il chiaro effetto retroattivo che era stato attribuito alla norma.

In sostanza, alla luce delle citate modifiche, resta **confermata** l’attuale **detrazione IRPEF del 19%**, riferita agli **interessi passivi**, e relativi oneri accessori, dipendenti da **mutui** ipotecari accesi **per**:

- l’**acquisto** dell’**abitazione principale**, nel **limite** massimo di **4.000 euro annui**.

In tal caso, l’agevolazione spetta in presenza delle seguenti principali condizioni[4]:

– l’unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro 1 anno dal rogito.

A tali fini, per “abitazione principale” si intende l’unità immobiliare nella quale il contribuente, o i suoi familiari, dimorano abitualmente;

– l’acquisto deve essere effettuato nell’anno precedente o successivo alla data di stipula del mutuo.

Ciò significa che se l’acquisto dell’abitazione è precedente al mutuo, il contribuente ha a disposizione 12 mesi dal rogito per stipulare tale contratto.

Diversamente, se il finanziamento viene concesso prima dell’acquisto dell’abitazione, il rogito deve avvenire entro 12 mesi dalla stipula del mutuo;

– nell’ipotesi in cui l’**unità immobiliare** acquistata sia **oggetto** di lavori di **ristrutturazione edilizia**, il **beneficio spetta** dalla **data** in cui la stessa è **adibita** a **dimora abituale**, e comunque **entro 2 anni** dall’**acquisto**;

- la **costruzione[5]** dell’**abitazione principale**, nel **limite** massimo di **2.582,28 euro annui**.

In tal caso, il beneficio spetta a condizione[6] che la stipula del contratto di mutuo avvenga nei 6 mesi precedenti, ovvero entro i 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione, secondo le modalità attuative stabilite nel D.M. 30 luglio 1999, n.311.

Aumento dell'aliquota IVA ordinaria

Come noto, nel testo originario del DdL di Stabilità 2013, veniva stabilita un'ulteriore rimodulazione[7] delle aliquote IVA vigenti, consistente nell'aumento, dal 1° luglio 2013 delle aliquote:

– ordinaria del 21%, che sarebbe passata al 22%;

– ridotta del 10%, che sarebbe aumentata all'11%.

Tuttavia, a seguito dell'accordo fra Governo e forze parlamentari, nel corso dell'esame presso le Commissioni riunite V (Bilancio) e I (Affari costituzionali) della Camera, tali misure sono state sostituite da:

– l'**aumento** della sola **aliquota IVA ordinaria** del 21%, che passerà **al 22%** dal **1° luglio 2013**, non più condizionato alla mancata attuazione della Riforma fiscale;

– il **mantenimento**, anche dopo la predetta data, dell'aliquota **IVA ridotta** del **10%**.

Come auspicato dall'ANCE, è stato scongiurato l'aumento di tale aliquota ridotta, applicabile alla gran parte degli interventi edili (acquisto/costruzione delle "seconde case", interventi di recupero edilizio dell'esistente, etc.), che avrebbe comportato, per il settore delle costruzioni, sicuri effetti negativi sui consumi e sullo sviluppo.

---

[1] L'aliquota sarebbe stata ridotta dal 23% al 22% per i redditi fino a 15.000 euro, e dal 27% al 26% per i redditi oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro.
[2] Ai sensi, rispettivamente, degli artt.10 e 15 del TUIR – D.P.R. 917/1986.
[3] In tal ambito, ad esempio, dal limite annuo di 3.000 euro venivano escluse le

spese mediche, per la quali, tuttavia, restava operante la nuova franchigia di 250 euro.

[4] **D.P.R. 22-12-1986 n. 917 Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi**

(omissis)

Art. 15. Detrazione per oneri

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:

(omissis)

b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui

ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;
(omissis)
[5] Il medesimo beneficio è riconosciuto, altresì, sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per la ristrutturazione dell'abitazione principale (*cfr*. D.M. 30 luglio 1999, n.311).
[6] **D.P.R. 22-12-1986 n. 917 Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi**
(omissis)
Art. 15. Detrazione per oneri
(omissis)
1-*ter*. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire (2.582,28 euro) degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1 gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma.
(omissis)
[7] Si ricorda, infatti che, da ultimo, l'art.21, co.1, D.L. 95/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 135/2012 (cd. "D.L. *Spending review*" – *cfr. ANCE "D.L. 95/2012 – Conversione in legge – Misure fiscali"- ID 7795 – 6 settembre 2012*):
– stabilisce l'aumento delle aliquote IVA dal 10% al 12% e dal 21% al 23% al periodo compreso tra il 1° luglio 2013 ed il 31 dicembre 2013;
– ridetermina le aliquote IVA in misura pari all'11% ed al 22%, a partire dal 1° gennaio 2014;
– subordina l'efficacia degli aumenti IVA di cui ai punti precedenti alla mancata adozione, entro il 30 giugno 2013, della Riforma fiscale (volta a rivedere le agevolazioni fiscali vigenti, ed attualmente all'esame del Senato, dopo l'approvazione della Camera – n.3519/S), che dovrà garantire un maggior gettito pari a 6,56 mld di euro a decorrere dal 2013.