



STUDIO NOTARILE
dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA
dott. Francesco ZOTTA

Quando entra in gioco la detrazione degli interessi per l'abitazione principale

(Articolo tratto da "Il Sole 24 Ore" del 30 agosto 2008)

La prima casa

- l'abitazione principale è un immobile oggettivamente idoneo ad alloggiare persone e quindi di regola si tratta di costruzioni catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle della categoria A/10, e cioè gli uffici (non sono detraibili gli interessi passivi derivanti da mutui stipulati solo per l'acquisto di pertinenze, quali garage, cantina, solaio eccetera);
- la detraibilità spetta, invece, in caso di acquisto congiunto della pertinenza con l'abitazione principale e della pertinenza).

La dimora abituale

- in questa unità immobiliare il contribuente deve stabilire la propria dimora abituale (questo requisito non è previsto per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia: articolo 66, comma 2, legge 342/2000).

Per dimora abituale si intende quella dove di regola abitano il contribuente o un suo familiare, condizione che deve risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione.

I familiari

- per "familiari" si intendono il coniuge (compreso il coniuge separato ma non quello divorziato), i figli e, in loro mancanza, i discendenti più prossimi; i genitori e, in loro mancanza, gli ascendenti più prossimi; i fratelli e le sorelle, i suoceri, le nuore e i generi; gli adottati.

Trasferimento entro un anno

- il contribuente deve destinare ad abitazione principale l'immobile acquistato entro un anno dall'acquisto (quando il mutuo è stato stipulato dall'impresa costruttrice e poi trasferito all'acquirente mediante accollo, la destinazione ad abitazione principale deve essere effettuata entro un anno dall'accollo: circolare ministeriale 27 maggio 1994, n. 73/E). L'acquisto deve essere stipulato nei 12 mesi successivi o antecedenti alla data di stipula del mutuo.

Non occorre rispettare questi termini se la destinazione ad abitazione principale non si realizza a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto (in questo caso la detrazione spetta anche se l'immobile viene concesso in locazione: circolare ministeriale 20 aprile 2005, n. 15/E). Questi termini non valgono nemmeno se il mutuo venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, di importo non superiore alla residua quota di capitale del vecchio mutuo da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati.



STUDIO NOTARILE
dott. prof. Domenico Antonio ZOTTA
dott. Francesco ZOTTA

I conti con il Fisco

- La regola generale è quella secondo cui la detrazione compete all'acquirente di un'abitazione che sia anche l'intestatario del contratto di mutuo (quindi, non sono deducibili gli interessi passivi del mutuo stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione da parte di un familiare del mutuatario). Vi sono poi alcuni casi particolari:
 - 1) se il mutuo è cointestato a più persone, ognuna ha diritto alla detrazione in relazione alla propria quota; tuttavia, nel caso in cui l'acquisto dell'abitazione sia effettuato da parte di due coniugi mentre il mutuo sia stipulato solo da uno di essi, la detrazione spetta solo a quest'ultimo ma con riferimento all'intero ammontare degli interessi pagati (e quindi non solo con riferimento a una quota di detti interessi; circolare 18 maggio 2006, n. 17/E);
 - 2) la detrazione spetta anche a chi acquisti la sola nuda proprietà (e quindi quando un soggetto diverso sia intestatario dell'usufrutto: circolare 3 maggio 1996, n. 108/E); la detrazione quindi non spetta a chi acquisti solo l'usufrutto;
 - 3) nel caso di acquisto di un'abitazione da parte di un soggetto che si accolla, in conto prezzo, il mutuo stipulato dal venditore, l'acquirente ha diritto alla detrazione anche quando le quietanze di pagamento risultino rilasciate a nome del venditore e gli interessi passivi risultino pagati dal venditore per conto dell'acquirente;
 - 4) gli eredi e di legatari del mutuatario defunto detraggono gli interessi passivi del mutuo contratto dal defunto (anche se il reddito dell'unità immobiliare sia dichiarato da un solo soggetto diverso, ad esempio dal coniuge superstite, titolare del diritto di abitazione).

I coniugi

- Occorre anche precisare che se il mutuo è intestato a entrambi i coniugi, ma concerne l'acquisto di un'abitazione acquistata da uno solo di essi, la detrazione compete solo al coniuge acquirente e solo con riferimento alla sua quota di mutuo (circolare ministeriale 12 maggio 2000, n. 95/E).

Il calcolo

- Se l'importo del mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori (costo del rogito e onorario del notaio, spese di mediazione) gli interessi su cui calcolare la detrazione vanno ridotti applicando la seguente formula:
costo complessivo di acquisto dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo (circolare 20 aprile 2005, n. 15/E).

A CURA DI
Angelo Busani