



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

MUTUO PER LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE- SPESE PER L'ACQUISTO DEL TERRENO

D. Nel caso di mutuo ipotecario stipulato per la costruzione dell'abitazione principale, la detrazione spetta limitatamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per le spese relative alla costruzione.

Poiché nel silenzio della norma fiscale (art.15, comma 1 ter, D.P.R. 917/1986 e del D.M. 30/07/1999 n.311) occorre far riferimento ai principi civilistici, dai quali si desume che, salva la costituzione di eventuale diritto di superficie, l'acquisto del suolo è propedeutico e necessario per la costruzione dell'immobile, tra le spese detraibili può essere compreso il costo del terreno sul quale viene realizzata la costruzione?

R. L'articolo 3, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n.449 ha introdotto nell'art.13-bis (oggi art.15) del Tuir, il comma 1-ter. In base a detta disposizione è stata ammessa la detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (fino a concorrenza del suo ammontare) di un importo pari al 19 per cento 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 dell'Unione Europea, 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, entro il limite massimo di 2.582,28 euro, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. In attuazione di tale disposizione è stato emanato il decreto ministeriale n.311 del 30/07/1999 recante le norme per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui è subordinata la detrazione.

Il dato letterale della norma, che richiama unicamente il concetto di costruzione, e i principi affermati in materia dall'Amministrazione finanziaria (v. punto n.1 della Circolare n.17 del 03/05/2005 e le istruzioni ai modelli di dichiarazione), conducono a ritenere che non possa essere incluso nell'ambito di applicazione della norma anche l'acquisto del suolo su cui viene materialmente edificato il fabbricato (o l'acquisto del diritto di superficie sullo stesso). Il legislatore, infatti, ha chiaramente individuato nei soli costi pagati per la costruzione dell'abitazione principale il limite entro cui agevolare l'attività stessa. Il concetto di costruzione deve, quindi, essere inteso in senso stretto ed è limitato ai soli interventi che, come chiarito nel decreto n.311 del 1999, sono realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi i lavori.

Di conseguenza gli interessi pagati in relazione alla parte di mutuo destinata all'acquisto del terreno non potranno essere detratti dal reddito del soggetto contraente il mutuo. Potrà, invece, essere unicamente detratto dall'IRPEF il 19% degli interessi passivi e degli altri oneri (nel limite di 2.582,28 euro) relativi alla parte di mutuo effettivamente utilizzata per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile.

Si ricorda che sulla base di quanto previsto dall'art. 3 del sopra citato decreto, per fruire della detrazione occorre conservare e, a richiesta degli uffici finanziari, esibire o trasmettere le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale), le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia e le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.



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

**MUTUO CONTRATTO DA UNO SOLO DEI CONIUGI PER L'ACQUISTO IN COMPROPRIETA'
DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE: LIMITI ALLA DETRAZIONE**

D. Nella Circolare n.15/E del 20 aprile 2005 è stato chiarito che gli interessi passivi relativi ad un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale possono essere dettratti nei limiti del costo dell'immobile.

Nel caso in cui l'acquisto sia effettuato dai coniugi al 50%, mentre il mutuo è stipulato soltanto da uno dei coniugi, tenuto conto che una condizione essenziale per avere diritto alla detrazione deve essere l'iscrizione di ipoteca sull'immobile acquistato o su immobili diversi (v. Circolare n.7/E del 26/01/2001) e comunque riferita all'intero valore dell'immobile, la detrazione può essere rapportata all'intero costo dell'immobile?

R. Con la Circolare n.15 del 20 aprile 2005, questa Agenzia ha chiarito che, al fine di calcolare l'effettivo ammontare degli interessi detraibili, è necessario confrontare l'ammontare della somma presa a mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale con il prezzo pattuito dalle parti quale risulta dall'atto di compravendita dell'abitazione stessa.

La disposizione di cui all'art. 15, comma 1, lettera b), del TUIR, mira ad agevolare l'acquisto dell'abitazione principale. In coerenza con tale ratio, la precisazione contenuta nella circolare tende ad escludere la detrazione per gli interessi relativi a mutui contratti per finalità diverse rispetto all'acquisto dell'abitazione principale. In tale ottica, infatti, è stato richiesto che ci sia congruenza tra l'ammontare del mutuo e il valore dell'immobile

Risulta invece ininfluenza la ripartizione della proprietà dell'immobile, alla quale non necessariamente corrisponde una identica ripartizione del costo di acquisto.

Soprattutto nel quadro dei rapporti familiari può accadere, infatti, che la ripartizione del costo tra i soggetti acquirenti non corrisponda perfettamente alla percentuale di titolarità del diritto reale acquistato.

Nella fattispecie oggetto della domanda, quindi, il coniuge che ha stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale in comproprietà con l'altro coniuge (che non ha stipulato il contratto di mutuo) può esercitare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati (e non solo sul 50%).

Inoltre, ai fini della valutazione di congruità tra capitale preso a mutuo e valore dell'immobile, necessaria per la corretta detrazione degli interessi detraibili, può considerare l'intero prezzo pattuito per l'acquisto dell'immobile quale risulta dall'atto di acquisto.