

Imposte dirette

INTERESSI PASSIVI su MUTUI per l'ABITAZIONE PRINCIPALE

CHIARIMENTI della C.M. 20/E/2011

di Mario Jannaccone

QUADRO NORMATIVO

Con la C.M. 13.5.2011, n. 20/E l'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti importanti in merito alla spettanza, in sede dichiarativa:

- della detrazione degli interessi passivi per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, ai sensi dell'art. 15, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 [CFF @ 5115];
- della detrazione d'imposta del 36% per interventi

- di recupero del patrimonio edilizio abitativo;
- della detrazione d'imposta del 55% per interventi di risparmio energetico;
- delle agevolazioni fiscali in favore dei disabili;
- di altre detrazioni d'imposta.

In particolare, la citata circolare contiene le risposte a vari quesiti in relazione alla diverse tipologie di detrazioni e agevolazioni fiscali sopraelencate.

MUTUI IPOTECARI - DETRAZIONE degli INTERESSI - CHIARIMENTI MINISTERIALI: in tema di detrazione degli interessi passivi per mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, l'Agenzia delle Entrate, con la recente C.M. 13.5.2011, n. 20/E, ha fornito alcuni chiarimenti applicativi, rispondendo ad una serie di questioni pratiche poste alla sua attenzione.

Le risposte relative sono di seguito illustrate.

DETRAZIONE degli INTERESSI a SEGUITO di «ACCOLLO INTERNO»: come noto, l'art. 15, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 [CFF @ 5115] prevede il riconoscimento di una detrazione di imposta, pari al 19%, degli interessi passivi e relativi oneri accessori corrisposti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca, stipulati 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 complessivi.

L'acquisto dell'unità immobiliare deve essere posto in essere nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. In caso di accollo, per data di stipula

del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipulazione del contratto di accollo.

Il primo caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate è quello relativo all'acquisto in comproprietà da parte dei coniugi di un immobile da destinare ad abitazione principale e di contestuale stipulazione di un contratto di mutuo cointestato, qualora a seguito di una separazione consensuale si concordi che la quota di proprietà del marito (pari al 50%) sia trasferita alla moglie e questa si accolli, in base allo schema dell'«accollo interno», il relativo contratto di mutuo per la parte riferibile al marito.

In tale fattispecie, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che gli interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato per l'abitazione principale da entrambi i coniugi comproprietari dell'immobile, possono essere detratti interamente dal coniuge, che a seguito di separazione, per effetto dell'atto di trasferimento di diritti immobiliari in esecuzione del decreto di omologazione di separazione consensuale, è diventato proprietario esclusivo dell'immobile e si è accollato le residue rate di mutuo ipotecario, tramite l'«accollo interno», senza modificare il contratto di mutuo stipulato con l'istituto di credito erogante, che continua

ad essere cointestato ai due coniugi.

Ciò a condizione che l'accollo risulti da **atto pubblico** o da **scrittura privata autenticata** e che le quietanze siano **integrate** dall'attestazione che l'intero onere è stato **sostenuto dal coniuge proprietario**.

MUTUO IPOTECARIO per l'ACQUISTO dell'ABITAZIONE PRINCIPALE, SEPARAZIONE LEGALE e MANCATO ACCOLLO: un altro caso posto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate è quello in cui a seguito di **separazione consensuale**, in base al verbale giudiziale del Tribunale, vengano **trasferiti al marito un'unità immobiliare e la relativa pertinenza, di proprietà della moglie**, sui quali grava un **mutuo ipotecario intestato a quest'ultima**, e gli stessi immobili continuano ad essere **l'abitazione principale dell'ex coniuge e dei figli**.

Pur essendo gli interessi passivi pagati dal marito, l'istituto di credito che ha erogato il mutuo **non ha ritenuto necessario modificare l'intestazione del contratto di mutuo**.

Ciò puntualizzato, si chiede se l'attuale proprietario possa detrarre gli interessi passivi sul mutuo ipotecario con il quale è stato acquistato l'immobile, pur risultando intestato all'altro coniuge.

Nella C.M. 20/E/2011 si chiarisce che, qualora nella **sentenza di separazione risulti a carico del marito l'obbligo di pagare il debito relativo al mutuo stipulato per l'abitazione**, questi può **detrarre gli interessi passivi** che paga, anche se il mutuo è **intestato all'altro coniuge**, a condizione che l'accollo risulti da **atto pubblico** o da **scrittura privata autenticata** e che le quietanze relative al pagamento siano **integrate dall'attestazione** che l'intero onere è stato **sostenuto dal coniuge proprietario**.

A tal fine la detrazione spetta in relazione al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, vale a dire quella nella quale il proprietario o i suoi familiari dimorano abitualmente. A seguito della **sentenza di divorzio** la detrazione spetta qualora nell'immobile dimorino i figli.

MUTUO IPOTECARIO «MISTO» STIPULATO per l'ACQUISTO e la RISTRUTTURAZIONE dell'ABITAZIONE PRINCIPALE: un altro caso sul quale l'Agenzia delle Entrate si esprime riguarda il cd. **«mutuo misto»**, vale a dire il mutuo ipotecario finalizzato all'**acquisto** e alla **ristrutturazione dell'abitazione principale**.

Quando nel contratto di compravendita dell'immobile ovvero nel contratto di mutuo **non è specificato l'importo imputabile all'acquisto**

e **non sussiste altra documentazione rilasciata dall'istituto di credito**, viene chiesto se per fruire della **detrazione degli interessi passivi** sia **sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del contraente**, nella quale riportare la **differente finalità ed i relativi importi**.

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che nell'ipotesi di **«mutui misti»**, la destinazione del mutuo per l'acquisto della casa di abitazione può risultare nel contratto di mutuo, in quello di acquisto dell'immobile ovvero da altra documentazione della banca mutuante.

In difetto, il contribuente può sempre produrre una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** nella quale attesti quale **somma sia imputabile**, ai fini del beneficio fiscale, all'**acquisto dell'abitazione e quale alla ristrutturazione della stessa**.

MUTUO COINTESTATO: il caso successivo affrontato, nella C.M. 20/E/2011, dall'Agenzia delle Entrate riguarda il **mutuo cointestato e il decesso di uno dei due intestatari**.

In particolare, viene chiesto di sapere se, in caso di decesso di uno dei due intestatari del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale (ad esempio, il marito), l'altro (la moglie) possa **detrarre l'intera quota senza accollo del mutuo**.

Sul punto l'Agenzia delle Entrate precisa che il coniuge superstite può fruire della detrazione relativamente al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione principale di cui è contitolare con il coniuge superstite, a condizione che provveda a **regolarizzare l'accollo del mutuo** e sempre che sussistano gli altri requisiti richiesti dalla norma agevolativa.

Tale orientamento era già stato espresso con la C.M. 1.6.1999, n. 122/E. Inoltre, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'eventuale **pagamento dell'intera quota del mutuo da parte di un solo erede**, consente a questi la detrazione degli interessi nella **misura massima consentita**, a condizione che tra gli eredi intervenga un **accordo**, nella forma della **scrittura privata autenticata** o dell'**atto pubblico**, da cui risulti il soggetto che assume l'obbligo del pagamento dell'intero debito relativo a detto mutuo.

Tale accordo ha lo scopo di documentare, ai fini fiscali, che il mutuo è pagato da uno solo degli eredi, considerato che, in assenza di modifiche contrattuali riguardanti l'intestazione del mutuo, continuano ad essere debitori tutti gli eredi.

MUTUO CONTRATTO per l'ACQUISTO della NUDA PROPRIETÀ: in caso di mutuo intestato intera-

mente ad un soggetto per l'acquisto della nuda proprietà di un immobile concesso in usufrutto al figlio, si chiede di sapere se la detrazione degli interessi passivi possa essere esercitata in relazione a tutti gli interessi passivi pagati e rapportati all'intero valore dell'immobile.

L'Agenzia delle Entrate, ribadendo quanto già affermato nella C.M. 18.5.2006, n. 17/E, chiarisce che il coniuge che ha stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale in comproprietà con l'altro coniuge, il quale non ha contratto il mutuo, può fruire della detrazione degli interessi pagati rapportati all'intera proprietà dell'immobile e non limitatamente al 50%.

Inoltre, si precisa che il nudo proprietario che abbia contratto il mutuo per l'acquisto della piena proprietà di un'unità immobiliare, concedendone l'usufrutto al figlio, può detrarre tutti gli interessi passivi pagati, rapportati all'in-

tero valore dell'immobile, sempre che risultino soddisfatte le altre condizioni richieste dalla disposizione agevolativa.

MUTUO CONTRATTO per l'ACQUISTO dell'ABITAZIONE PRINCIPALE da PARTE del PERSONALE delle FORZE ARMATE: infine l'Agenzia delle Entrate, in risposta all'ultimo dei quesiti posti alla sua attenzione, precisa che la detrazione degli interessi passivi spetta anche al personale delle Forze armate in servizio permanente, per l'acquisto dell'immobile costituente l'unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Conseguentemente, non si può fruire della detrazione degli interessi passivi se, al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, il soggetto sia già proprietario di un altro immobile, a nulla rilevando che su quest'ultimo gravi un diritto reale di godimento.

SistemaFRIZZERA



GUIDA PRATICA FISCALE TESTO UNICO SANZIONI

di Massimo Maffei

Un'attenta analisi articolo per articolo della complessa disciplina delle sanzioni tributarie amministrative e penali. La Guida raccoglie e organizza una miriade di disposizioni normative disperse in più provvedimenti, fornendo un commento accompagnato da numerose esemplificazioni pratiche. L'intero sistema sanzionatorio fiscale è analizzato avendo riguardo agli istituti più importanti – singole violazioni, personalità, recidiva, cumulo giuridico, ravvedimento operoso – e alle varie forme di definizione preventiva a disposizione del contribuente. Aggiornata con le nuove misure sanzionatorie in materia di accertamento con adesione previste dalla Legge di stabilità 2011.

Pagg. 416 – € 38,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.
Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsolo24ore.com

GRUPPO24ORE