

## ***Detrazione IRPEF per interessi passivi sui mutui: regole e casi particolari***

28 marzo 2012

Affrontiamo **norme e casi particolari relativi alle detrazioni IRPEF per interessi passivi sui mutui** per l'acquisto dell'abitazione principale, di immobile in comproprietà, in caso di separazione dei coniugi, mutui misti (per acquisto e ristrutturazione). Analizziamo inoltre il caso del coniuge superstite con mutuo del de cuius, del nudo proprietario, e del personale delle Forze armate per l'unica casa di proprietà.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate del 13 maggio 2011 n. 20 ha chiarito importanti aspetti legati alla detraibilità degli interessi passivi su mutui stipulati per l'**acquisto dell'abitazione principale**. La disciplina è contenuta nell'articolo 15, comma 1, lett. b) del TUIR, ove è sancito il diritto alla detrazione IRPEF del 19% per gli interessi passivi e gli altri oneri pagati in dipendenza di mutui (ex art. 1813 c.c.) ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Per fruire della detrazione in esame, l'unità immobiliare acquistata deve essere destinata ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso e gli interessi passivi unitamente agli altri oneri pagati devono essere considerati fino a concorrenza del limite massimo di 4.000 euro per un risparmio complessivo pari a 760 euro.

La circolare affronta il caso dell'acquisto di un **immobile in comproprietà da parte di due coniugi** che hanno stipulato un mutuo anch'esso cointestato. In particolare, la risposta disciplina l'ipotesi di una separazione consensuale con trasferimento dell'intera proprietà dell'immobile a uno dei due coniugi (nel caso specifico la moglie), procedendo a trasferire a quest'ultimo anche la parte di mutuo dell'altro mediante accollo interno (nell'esempio, la parte di mutuo del marito viene trasferita alla moglie). L'agenzia ha precisato che il coniuge, che è diventato in seguito a tale operazione proprietario esclusivo, sebbene il mutuo risulti ancora intestato all'ex, ha diritto a beneficiare della detrazione del 19% sull'intera quota degli interessi passivi (compresa quella riferibile al marito) a condizione che l'accollo risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata (cfr. ris. Ministero delle Finanze 10 luglio 1981 n. 1011) e che le quietanze siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario.

Sempre a proposito di **coniugi che si separano**, il secondo caso riguarda l'assegnazione a un coniuge (nel caso il marito) di unità immobiliare di proprietà dell'ex. L'immobile continua ad essere però l'abitazione principale dell'ex coniuge (la moglie) con i figli. La circolare consente al marito di detrarre gli interessi passivi anche se il mutuo è intestato alla moglie alle medesime condizioni sopra viste (atto di accollo nella forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata e le relative quietanze siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario). Si precisa inoltre che la detrazione spetta per l'acquisto dell'abitazione principale adibita a dimora abituale del proprietario e dei suoi familiari. Tra i familiari rientrano anche il coniuge separato (finché non interviene la sentenza di divorzio) e i figli.

Altro aspetto chiarito dall'Agenzia riguarda il caso di un **mutuo ipotecario contratto per l'acquisto e la ristrutturazione dell'abitazione principale** (cosiddetti mutui misti). In passato l'Amministrazione finanziaria, ha sempre negato la possibilità della detrazione IRPEF in quanto non era possibile scomporre l'ammontare degli interessi passivi dovuti per l'acquisto da quelli derivanti dalla ristrutturazione dell'immobile. La novità interpretativa consente, anche in considerazione dei chiarimenti contenuti nella risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2006 n. 147, di produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 del DPR n. 445/2000) nella quale sia attestato quale somma sia imputabile all'acquisto dell'abitazione e quale alla ristrutturazione. La destinazione del mutuo può altresì risultare dal contratto di mutuo o dal contratto di compravendita che riportano la specifica della parte imputabile all'acquisto dell'abitazione e di quella per la ristrutturazione.

Viene ribadito, poi, quanto contenuto nella C.M. 1° giugno 1999 n. 122/E (paragrafo 1.2.1), con la quale è stato chiarito che il **coniuge superstite** può usufruire della detrazione per intero degli interessi passivi e oneri accessori relativi al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione principale di cui è contitolare insieme al coniuge deceduto, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo e sempre che sussistano gli altri requisiti. Lo stesso principio si applica qualora nel rapporto di mutuo subentrino gli altri eredi. In tal caso, l'Agenzia chiarisce che il beneficio può essere riconosciuto agli eredi anche nel periodo che precede la regolarizzazione del contratto di mutuo tra gli stessi e la banca. In questa ipotesi è possibile che il reddito dell'unità immobiliare sia dichiarato da un soggetto diverso, per esempio il coniuge superstite, titolare del diritto d'abitazione, senza che ciò impedisca agli eredi di fruire della detrazione.

Altro quesito riguarda il **nudo proprietario** che ha contratto il **mutuo per l'acquisto della piena proprietà** di una unità immobiliare e ne ha concesso l'usufrutto al figlio, può esercitare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati, rapportati all'intero valore dell'immobile, sempre che, naturalmente, risultino soddisfatte le altre condizioni richieste dalla disposizione agevolativa (cfr. circolare Agenzia delle Entrate 18 maggio 2006 n. 17).

Infine, la detrazione degli interessi passivi in oggetto spetta anche al **personale delle Forze armate in servizio permanente** (art. 66, comma 2 della L. 342/2000) **per l'unica abitazione di proprietà** a prescindere dal requisito della dimora abituale. La possibilità di detrarre interessi passivi per l'acquisto di un altro immobile ha avuto esito negativo.