

24 settembre 2012

COME DETRARRE GLI INTERESSI SUL MUTUO E IL 50% DI TUTTE LE SPESE

Ristrutturare la propria abitazione principale scontando sia il 50% delle spese sostenute sia gli interessi passivi del mutuo ipotecario stipulato per finanziare i lavori di ristrutturazione. Queste due importanti agevolazioni possono coesistere e rappresentano un ottimo incentivo ad iniziare lavori in un periodo in cui l'edilizia (e non solo) sta affrontando una grave crisi.

Si tratta di detrarre dall'imposta lorda sul reddito, e fino a concorrenza del suo ammontare, il 19% di un importo massimo complessivo non superiore a 2.582,28 euro per ciascun anno, per interessi passivi, oneri accessori nonché quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati su mutui ipotecari contratti per la costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. A questa agevolazione si aggiunge la detrazione del 50% di tutte le spese sostenute per l'intervento di ristrutturazione introdotta dalla Legge n. 83 del 22 giugno 2012 (in precedenza la detrazione era del 36%), anche se solo per un limitato periodo di tempo (dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) e nel rispetto del limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Gli interessi passivi sono detraibili in presenza di mutui ipotecari stipulati per la costruzione e ristrutturazione, intendendo tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi i lavori di ristrutturazione edilizia indicati all'articolo 31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380). La detrazione del 50% non è accessibile agli interventi di nuova costruzione o ampliamento ma incentiva gli interventi di ristrutturazione sopra citati ed altre tipologie di interventi quali ad esempio la manutenzione straordinaria dell'edificio. Da notare che, diversamente dagli interventi di ristrutturazione edilizia, questi ultimi interventi di manutenzione straordinaria, spesso rilevanti per mole di lavoro e spesa, sono indicati alla lettera b) della citata legge 457 del 1978 e di conseguenza gli interessi sull'eventuale mutuo non sono detraibili.

In breve le due agevolazioni (interessi e sconto del 50%) possono coesistere per tutti coloro che intendono effettuare lavori di ristrutturazione previste dalla lettera d) della citata legge, escludendo dalla detrazione del 50% le eventuali spese riferite all'ampliamento (risoluzione 4/E del 4 gennaio 2011). Condizioni e adempimenti sono diversi per ciascuna agevolazione.

In particolare gli interessi sul mutuo ipotecario sono detraibili a condizione che:

- l'importo erogato deve essere finalizzato alla costruzione e/o ristrutturazione dell'abitazione principale. Se la motivazione non risulta dal contratto di mutuo sottoscritto

dal contribuente, tale indicazione deve risultare da apposita dichiarazione resa dall'istituto bancario o, in via residuale, da un'autocertificazione rilasciata dal contribuente;

- l'intestatario del mutuo deve essere il soggetto possessore dell'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione/ristrutturazione. I lavori devono essere ultimati entro il termine stabilito dalla concessione edilizia;
- entro 6 mesi dal termine dei lavori l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il contribuente può attestare che la sua dimora abituale è in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

La detrazione spetta solo relativamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative alla costruzione/ristrutturazione dell'immobile. L'ammontare delle spese sostenute è quello che risulta al termine dei lavori. Pertanto, nel caso in cui l'ammontare del mutuo sia superiore alle menzionate spese documentate la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle stesse. La quota di interessi passivi detraibili dovrà essere calcolata utilizzando la seguente formula:

interessi pagati x spese sostenute e documentate

capitale preso a mutuo

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti, il limite di 2.582,28 euro resta insuperabile.

Per quanto riguarda la detraibilità del 50% delle spese di ristrutturazione si segnala la necessità di produrre e conservare i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, comunicazione di inizio lavori, Dia ecc.);
- fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento;

- comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori (posto tuttavia che solo il proprietario dell'immobile può detrarre gli interessi sul mutuo ipotecario).

Tra le spese che danno diritto alla detrazione si possono ricomprendere, a titolo esemplificativo, le spese relative alla progettazione dei lavori, l'acquisto di materiali, l'esecuzione dei lavori, le perizie e sopralluoghi.