

**Fisco e immobili.** Le Entrate sul trattamento tributario in caso di sostituzione del contratto

# Mutuo a metà, sconto intero

## Detrazioni confermate anche se gli intestatari diminuiscono

**Angelo Busani**

Se due coniugi stipulano un mutuo per comprare l'abitazione principale e poi il mutuo viene sostituito con un nuovo mutuo contratto da uno solo degli originari mutuatari, il nuovo unico mutuatario può detrarre per intero il 19% degli interessi passi-

### IL CASO

Due coniugi avevano rimpiazzato il vecchio impegno con un nuovo prestito stipulato solo dalla moglie

vi derivanti dal nuovo mutuo. Lo ha stabilito l'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 57/E del 21 febbraio 2008.

Due coniugi si erano accollati il mutuo del costruttore, per finanziare l'acquisto della loro "prima casa"; in seguito, il mutuo accollato è stato chiuso per-

ché la moglie, dipendente statale, ha trovato più conveniente stipulare con l'Inpdap un nuovo mutuo, a condizioni migliori del precedente. Il nuovo mutuo però è stato appunto stipulato dalla sola moglie, mentre il marito è intervenuto all'atto come terzo datore di ipoteca. Il problema da risolvere era dunque quello di capire se gli interessi del nuovo mutuo fossero detraibili per intero o per metà.

La regola generale della detrazione degli interessi dei mutui, è quella secondo cui la detrazione compete all'acquirente di un'abitazione che sia anche 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.

Visonepoialcunicasiparticolari: 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); la detrazione spetta anche a chi acquista la sola nuda proprietà (e quindi quando un soggetto diverso sia intestatario dell'usufrutto: circolare 3 maggio 1996 n. 108/E); la detrazione invece non spetta a chi acquista solamente l'usufrutto;

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; gli eredi e i legatari del mutua-

### CON IL SOLE 24 ORE



### IL TESTO UNICO PORTA IN EDICOLA TELEFISCO 2008

Per professionisti e contribuenti la possibilità di ritornare sui temi di Telefisco. La manifestazione torna in edicola con un Cd rom con le relazioni in allegato al Testo unico delle imposte sui redditi (a 7,90 euro, più il prezzo del quotidiano)

tario defunto detraggono gli interessi passivi del mutuo contratto dal defunto (anche se il reddito dell'unità immobiliare sia dichiarato da un soggetto diverso, ad esempio dal coniuge superstite, titolare del diritto di abitazione).

Se il mutuo è stato stipulato da una pluralità di mutuatari, il predetto limite si considera diversamente a seconda della data di stipula del mutuo:

per i mutui stipulati fino al 31 dicembre 1992, l'importo va riferito a ciascun cointestatario;

per i mutui stipulati dal 1° gennaio 1993, il limite di 4mila euro va riferito complessivamente a tutti i cointestatari.

**Tonino Morina**

I bonus per le famiglie numerose con almeno quattro figli a carico e quello per chi ha la casa di abitazione in affitto trovano le regole definitive. È un decreto diffuso ieri dal ministro dell'Economia del 31 gennaio 2008, di concerto con il ministro delle Politiche per la famiglia, che ha dato attuazione a una delle misure più rilevanti a livello sociale contenute nella Finanziaria 2008 a favore dei soggetti con almeno quattro figli a carico, che prevede un bonus di 1.200 euro di cui non si è potuto fruire per incapienza dell'Irpefnetta.

Con il decreto del ministro dell'Economia 11 febbraio 2008, sempre diffuso ieri, sono invece

### L'INTERVENTO

I soggetti con almeno quattro figli a carico hanno diritto a una detrazione di 1.200 euro

no 4 figli a carico, ai genitori sia riconosciuta un'ulteriore detrazione di 1.200 euro, che spetta al 50% a ciascun coniuge. Nel caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo. L'ulteriore detrazione non spetta per ciascun figlio ma deve intendersi come bonus complessivo e unitario a beneficio della famiglia numerosa, che pertanto non aumenta in presenza di un numero di figli superiore a quattro.

Se la detrazione per chi ha almeno 4 figli a carico è superiore all'Irpef lorda, diminuita delle detrazioni per gli altri carichi familiari, e per le altre detrazioni di cui agli articoli 15 e 16 del Tuir, cioè per oneri detraibili o per canoni di locazione, è riconosciuto al contribuente un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef lorda. Ad esempio, un contribuente che ha almeno 4 figli a carico e un'imposta lorda "azzerata" dalle altre detrazioni, ha diritto al credito intero di 1.200 euro.

Il decreto del 31 gennaio, all'articolo 1, stabilisce che il credito di 1.200 euro, spettante a partire dal 2008, è riconosciuto dai sostituti d'imposta ai soggetti che percepiscono redditi di lavoro dipendente e assimilati e hanno attestato l'assenza di ulteriori redditi e a quelli derivanti dal possesso di unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze.

Gli aiuti agli inquilini, che pagano l'affitto per la casa adibita a propria abitazione principale, sono stati previsti dall'articolo 1, comma 9, della legge 244/07. Una novità riguarda l'introduzione del comma «10» all'articolo 16 del Tuir, «detrazioni per canoni di locazione». Esso prevede che ai titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma

della legge 431/98, che ha per titolo «disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», spetta una detrazione complessivamente pari a:

300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;

150 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 ma non 30.987,41 euro.

Un'altra novità prevede uno sconto Irpef per i giovani che pagano l'affitto per la casa di abitazione (con il nuovo comma 1-ter all'articolo 16). Ai giovani fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati, spetta, per i primi tre anni, una detrazione di 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro. Se la detrazione spettante è superiore all'Irpef lorda diminuita, nell'ordine, delle detrazioni per carichi di famiglia di cui all'articolo 12, e delle altre detrazioni di cui all'articolo 13, è riconosciuto un ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

L'articolo 1 del decreto 11 febbraio 2008, stabilisce che dal 2008, ai soggetti che percepiscono redditi di lavoro dipendente e assimilati, la detrazione spettante a norma dell'articolo 16, commi da 01 a 1-ter, del Tuir, cioè nei limiti e alle condizioni previste nello stesso articolo 16, è riconosciuta, su richiesta dell'avente diritto, dai sostituti d'imposta, in sede di effettuazione delle operazioni di conguaglio. La detrazione spettante dal 2007 agli aventi diritto diversi dai lavoratori dipendenti e assimilati è indicata nella dichiarazione dei redditi modello 730/2008 o Unico 2008.

Se c'è vendita entro quattro anni dall'inizio dei lavori

# Iva sull'hotel diventato casa

**Renato Portale**

La vendita di un'abitazione, ricavata con la ristrutturazione di un albergo, è soggetta a Iva e non comporta la rettifica della detrazione se la vendita è effettuata entro 4 anni dall'inizio dell'intervento di ristrutturazione. Questo il parere delle Entrate con la risoluzione n. 58/E del 21 febbraio.

L'indetraibilità oggettiva dell'Iva non opera per gli interventi di ristrutturazione di immobili strumentali da destinare ad abitativi, in quanto solo a lavori ultimati si realizza il cambio di destinazione e di classificazione cata-

stale. Inoltre la cessione del fabbricato abitativo è imponibile ai fini Iva solo se si realizza entro 4 anni dalla fine degli interventi di recupero edilizio, altrimenti si considera esente dall'imposta con rettifica della detrazione.

Vediamo il caso. Una società aveva acquistato nel 2004 un fabbricato strumentale adibito ad albergo e lo aveva concesso in affitto con un altro fabbricato strumentale accatastato nella categoria D8 (destinato ad attività commerciale). Nel 2005 aveva fatto ristrutturare tale fabbricato con lavori appaltati terzi e poi, per mo-

tivi di cassa, ha deciso di cedere a privato l'immobile dopo averlo frazionato in otto unità abitative di categoria catastale A2. Poiché a seguito del frazionamento e riaccatastamento l'immobile non risulta più strumentale per natura si chiede se le cessioni delle unità immobiliari di categoria A2 vanno assoggettate a Iva oppure devono essere considerate operazioni esenti (con rettifica della detrazione Iva effettuata al momento della ristrutturazione). È stato anche chiesto se sull'operazione si producono gli effetti di indetraibilità oggettiva di cui all'articolo

19-bis, lettera i), del Dpr 633/72.

Per l'Agenzia, la cessione degli immobili a uso abitativo (categoria catastale A2) risultanti dal frazionamento e dal riaccatastamento di un immobile strumentale (categoria catastale D8), se effettuata entro il termine di 4 anni dalla data di ultimazione degli interventi di ristrutturazione, rientra tra le operazioni imponibili a Iva, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, n. 8-bis). In caso diverso, se la cessione degli immobili a uso abitativo è effettuata oltre il termine di 4 anni dalla conclusione della ristrutturazione, l'operazione va considerata esente e la società venditrice dovrebbe provvedere a rettificare la detrazione Iva operata in relazione agli interventi di ristrutturazione.

Quanto all'indetraibilità oggettiva

prevista dall'articolo 19-bis 1 per gli immobili abitativi, non opera in questo caso: la società realizza interventi di ristrutturazione su un immobile strumentale per natura, il quale risulterà a destinazione abitativa solo in seguito. Secondo l'Agenzia, anche se al momento dell'inizio dei lavori la società sapesse con certezza che l'intervento porterà alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione abitativa, ciò non comporterebbe l'automatica applicabilità della previsione di indetraibilità oggettiva. Eventuali limitazioni della detrazione potranno essere determinate dal regime fiscale della cessione e non dalla oggettiva indetraibilità prevista dall'articolo 19-bis, comma 1, lettera i), in relazione all'acquisto o alla ristrutturazione dell'immobile.

state stabilite le modalità di fruizione della detrazione per i canoni di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale. Il decreto fissa inoltre le modalità di attribuzione della detrazione che sia di ammontare superiore all'Irpef lorda diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e per redditi di lavoro. Entrambi i nuovi sconti Irpef sono applicabili dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 e, quindi, già per i redditi del 2007, da dichiarare con Unico 2008 o con il 730/08.

Lo sconto per chi ha 4 o più figli a carico è previsto dall'articolo 1, commi 15 e 16, della legge 244/07. Il comma 15 inserisce il nuovo comma 1-bis all'articolo 12 del Tuir, Dpr 917/86. Esso dispone che in presenza di alme-

**IL MONDO È CAMBIATO, LA SUA GEOGRAFIA ANCHE. DA EL SALVADOR ALLA GIAMAICA.**

**ATLANTE GEOGRAFICO ECONOMICO.**

In un mondo senza più confini, Il Sole 24 ORE, in collaborazione con l'Istituto Geografico De Agostini, presenta l'Atlante Geografico Economico. In questo numero, il viaggio comincia dalle piantagioni di caffè, cotone e canna da zucchero di El Salvador fino ad arrivare alla Giamaica, la cui economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Si passa poi per l'Etiopia, uno dei Paesi più poveri al mondo a causa di guerre civili e siccità e la Francia e la Germania che da sempre si contendono il titolo di economia più trainante dell'intera d'Europa. Uno sguardo su un mondo nuovo che dobbiamo ricominciare a scoprire. In edicola a 12,90 €\*.

Da venerdì 22 febbraio il quarto volume con Il Sole 24 ORE.

\* Oltre al prezzo del quotidiano. Per gli arretrati rivolgersi al tuo edicolante di fiducia.

www.ilsol24ore.com

# DIREZIONE STUDIO

**Oggi l'Editoria diventa anche Software**

**La risposta quotidiana per affrontare le pratiche professionali**

Direzione Studio è una **risorsa in più per il commercialista**. È una soluzione semplice ed efficace, l'unione ideale tra **contenuti editoriali on-line** e **strumenti software**, che offre **percorsi operativi**, organizzati in check-list dettagliate, per guidare passo dopo passo il personale di studio. Direzione Studio è una guida autorevole per affrontare, con sicurezza, tutte le pratiche professionali e gli adempimenti. I **contenuti editoriali** sono **già selezionati, costantemente aggiornati, immediatamente disponibili**: novità normative, sintesi e approfondimenti d'autore, schemi e indicazioni operative, documentazione ufficiale, formulari ed esempi.

In più Direzione Studio fornisce immediatamente i dati sull'avanzamento lavori, sull'impegno delle risorse, sulla redditività dei clienti e dei servizi erogati. Senza appesantire il lavoro dello Studio.

**IPSOA: Editoria e Software insieme.**

IPSOA CENTRUC  
L'esclusivo motore di ricerca integrato a Sistema Professionista  
www.ipsoa.it

IPSOA  
Gruppo Wolters Kluwer