

Il Dossier del Lunedì

Guida ai mutui

LE AGEVOLAZIONI SUL PRELIEVO



La novità. La Finanziaria propone di alzare del 10% il tetto del beneficio

Escluse. Non entrano nella detrazione le spese per assicurare l'immobile

L'interesse assottiglia l'Irpef

Sui contratti per la prima casa gli oneri abbassano l'imposta

Angelo Busani

Il mutuo per l'abitazione principale può portare degli sconti fiscali, perché abbassa il valore su cui si devono applicare le aliquote Irpef, la «base imponibile»: per calcolarla, occorre sommare i redditi conseguiti e poi sottrarre gli oneri deducibili (ad esempio, il reddito della «abitazione principale») e le deduzioni per oneri di famiglia. Una volta calcolata l'imposta (cosiddetta «Irpef lorda»), da questa vanno sottratti gli «oneri detraibili» (quali appunto gli interessi passivi e gli altri oneri derivanti da mutuo, se ricorrono i presupposti illustrati qui sotto): la differenza costituisce «l'imposta netta», cioè quella da versare all'Erario.

La detrazione che si può operare con riferimento agli interessi e agli altri oneri derivanti da un mutuo si calcola applicando al valore degli interessi la percentuale del 19 per cento. Al riguardo, bisogna tener presente che:

a) gli interessi e gli altri oneri derivanti da un mutuo danno diritto alla detrazione solamente se derivano, di regola, da mutui ipotecari;

b) per i mutui stipulati dal 1993 in avanti, la detrazione è ammessa solo se si tratta di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale;

c) per quelli più vecchi, vi sono regole diverse a seconda del tipo di fabbricato per il quale il mutuo è stato contratto e dell'anno di stipula.

La «prima casa»

L'abitazione principale è un immobile oggettivamente idoneo ad alloggiare persone, e quindi di

regolarità tratta di costruzioni catalogate o classificate nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle della categoria A/10, e cioè gli uffici.

In questa unità immobiliare il contribuente deve stabilire la propria dimora abituale (questo requisito non è richiesto per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia: articolo 66, comma 2, della legge 342/2000); per dimora abituale si intende quella dove di regola abitano il contribuente o un suo familiare, condizione che deve risultare dai registri anagrafici o da apposita autocertificazione.

Il contribuente deve destinare ad abitazione principale l'immobile acquistato entro un anno dall'acquisto; a sua volta, l'acquisto deve essere stipulato nei 12 mesi successivi o antecedenti alla data di stipula del mutuo. Non occorre rispettare questi termini se la destinazione ad abitazione

principale non avviene a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto (in questo caso la detrazione spetta anche se l'immobile viene concesso in locazione: circolare ministeriale 20 aprile 2005 n. 15/E).

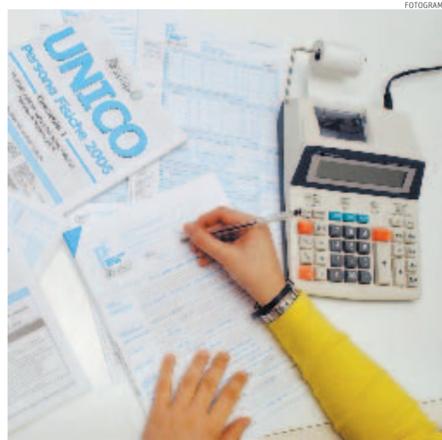
La detrazione

L'aliquota del 19 per cento si applica agli interessi passivi e agli altri oneri sopra elencati fino all'importo complessivo di 3.615,20 euro. La Finanziaria ora in discussione in Parlamento aumenta del 10% il tetto, portandolo a 3.976,72 euro (la regola, naturalmente, scatterebbe solo dal 2008). Se il mutuo è stipulato da una pluralità di mutuatari, il limite si considera diversamente a seconda della data di stipula del mutuo:

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

b) per i mutui stipulati dal 1° gennaio 1993, il limite di 3.615,20 euro va riferito complessivamente a tutti i contestatori. Pertanto, in quest'ultimo caso, se due coniugi sono coistestatori di un mutuo, ciascuno di essi deve calcolare la detrazione su un importo massimo di 1.807,60 euro (peraltro, se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote).

Occorre anche precisare che se il mutuo è intestato a entrambi i coniugi, ma concerne l'acquisto di un'abitazione acquistata da uno solo di essi, la detrazione compete unicamente al coniuge acquirente e solo con riferimento alla sua quota di mutuo (circolare ministeriale 12 maggio 2000 n. 95/E).



La compilazione. Le regole

Così in dichiarazione

Tonino Morina

Nelle dichiarazioni dei redditi ci sono appositi riquadri per indicare gli interessi passivi e ottenere la relativa detrazione. Quelli pagati nell'anno 2006 sulle rate di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale si dovevano inserire: nel riquadro RP del quadro RP di Unico 2007, o nel riquadro E7 del quadro E del 730/2007. E così accadrà in futuro, anche se la denominazione del riquadro potrebbe cambiare.

Va indicata la somma degli importi degli interessi passivi,

oneri e quote di rivalutazione pagati nell'anno in dipendenza della scadenza della rata. In caso di mutuo ipotecario sovvenzionato con contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici, non erogati in conto capitale, gli interessi passivi che danno diritto alla detrazione del 19% sono solo quelli effettivamente rimasti a carico del contribuente.

La detrazione non spetta per il mutuo stipulato autonomamente per una pertinenza dell'abitazione principale.

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

La regola che detta i tempi fra l'acquisto, la stipula del mutuo e la destinazione dell'immobile ad abitazione principale (si veda l'articolo a sinistra) ha due eccezioni.

Se si acquista un immobile locato che si intende destinare ad abitazione principale, la data in cui dovrà diventare abitazione principale slitta a un anno dall'effettivo rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino. Unica condizione, che si dia lo sfratto «per finita locazione» entro tre mesi dall'acquisto. Perché mai si debba ricorrere, sempre e comunque, alla finita locazione, non è dato di sapere: talora si sfratta un inquilino anche perché è moroso (cioè non paga il canone).

La seconda eccezione scatta per chi compra un immobile in cui si eseguono opere considerate di «ristrutturazione edilizia». I tempi entro cui è possibile sottoscrivere un mutuo, godendo della detrazione, si allungano fino a un massimo di due anni dall'acquisto. I lavori catalogati come di «ristrutturazione edilizia» possono variare da Comune a Comune: si tratta comunque di opere piuttosto importanti che prevedono la richiesta di un «permesso di costruire» o di una Dia (Dichiarazione di inizio attività), con il pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione al Comune. La proroga nel tempo non vale per altri tipi di opere, più comuni, come per esempio quelle di manutenzione straordinaria.

I conteggi

La detrazione d'imposta spetta nell'anno in cui le spese so-

Senza sconti

Non entrano in detrazione le spese relative al contratto di compravendita come:

- l'onorario del notaio per il contratto di compravendita;
 - le imposte di registro, l'Iva, le imposte ipotecarie e catastali;
 - gli interessi passivi eventualmente coperti da contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici in conformità ad apposite disposizioni di legge;
 - le spese di mediazione immobiliare (agenzie immobiliari).
- Ricordiamo però che le provvigioni degli agenti immobiliari hanno una autonoma detrazione del 19% varata a partire dal 2007

no state effettivamente sostenute, indipendentemente dalla data di scadenza, sia per gli interessi passivi, con esclusione di quelli coperti da contributi erogati da enti pubblici, sia per gli oneri accessori.

Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di mutuo. Tra queste si possono elencare: l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo ipotecario; le spese di perizia; le spese di istruttoria; la commissione richiesta dagli istituti di credito per la loro attività di intermediazione; la provvigione per scarto realizzato nei mutui in contanti; l'eventuale penalità per anticipata estinzione del mutuo (ora non più applicabile); le quote di rivalutazione di-

pendenti da clausole di indicizzazione; le perdite su cambio, per i mutui contratti in valuta estera; l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca; l'imposta sostitutiva sul capitale prestato. Non sono ammesse alla detrazione, in quanto non intrinseche a questo tipo di contratto, le spese di assicurazione dell'immobile, anche se la polizza è pretesa dall'istituto di credito, a garanzia di particolari eventi che danneggino l'immobile.

Le altre agevolazioni

Per quanto attiene ai contributi agevolativi, se essi vengono erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha «esaurito» la detrazione per l'intero importo degli interessi passivi, l'ammontare del contributo percepito deve essere assoggettato a tassazione separata a titolo di «onere rimborsato».

Non sono ammesse in detrazione le spese indicate nella scheda qui sopra.

Mutui per la costruzione

Anche i mutui per la costruzione della prima casa hanno diritto dal 1998 in poi a detrazione fiscale, con regole identiche a quelle sull'acquisto.

Tre sono gli ulteriori limiti:

- Il tetto di detraibilità è di soli 2.582,28 euro (5 milioni di vecchie lire anziché 7 milioni), per un ammontare massimo che è pari perciò a 490 euro annui;
- I lavori devono essere iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo;
- La casa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

Mutuo All in One

Se ce l'hai, con una sola rata ce la fai!

Mutuo +
finanziamento auto +
rata tv al plasma +
... =

Ansia da troppi debiti?

Azzera lo stress, accendi il relax!

... e goditi tutti i vantaggi di
**All in One, l'esclusivo mutuo
di consolidamento di Macquarie Bank
(la banca australiana specializzata
nei mutui casa).**

Potrai così:

- Riunire tutti i tuoi debiti in un'unica rata *sostenibile*
- Ottenere un importo *aggiuntivo*
- Rimborsare in 40 anni
- Scegliere tra tasso fisso e variabile

Chiamaci all' 800 480 480 o clicca su
www.mutuomacquarie.it



La banca mutui
che stavi cercando

DOMANDE E RISPOSTE



1 Che cosa succede se il mutuo è di importo superiore al prezzo di acquisto?

Se l'importo del mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori (costo del rogito e onorario del notaio, spese di mediazione), gli interessi su cui calcolare la detrazione vanno determinati applicando la seguente formula: costo complessivo di acquisto dell'immobile per interessi pagati, diviso il capitale dato in mutuo (si veda la circolare 15/E del 20 aprile 2005).

2 Sono detraibili gli interessi passivi se il mutuo è stipulato per acquistare una abitazione occupata da un inquilino?

Se si acquista un'abitazione locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intima di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente.

3 Sono detraibili gli interessi passivi se il mutuo è stipulato per acquistare un'abitazione in corso di ristrutturazione?

Se l'immobile acquistato è sottoposto a opere di ristrutturazione, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare viene adibita a dimora abituale, il che deve comunque avvenire entro due anni dall'acquisto, a meno che il ritardo dipenda dall'inerzia del Comune nel rilascio dei permessi richiesti (circolare ministeriale 26 gennaio 2001 n. 7/E).

4 Spetta la detrazione a chi acquista l'usufrutto? E a chi acquista la nuda proprietà?

La detrazione spetta anche a chi acquista la sola nuda proprietà, e quindi quando un soggetto diverso è intestatario dell'usufrutto (circolare ministeriale 3 maggio 1996 n. 108/E); la detrazione, perciò, non spetta a chi acquista solamente l'usufrutto.

5 Si possono detrarre gli interessi passivi del mutuo contratto dal venditore e poi accollato all'acquirente?

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.

6 Se muore l'intestatario del mutuo, gli eredi possono detrarre gli interessi passivi?

Gli eredi e i legatari del mutuatario 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).

7 A chi spetta la detrazione se a contrarre il mutuo è soggetto diverso o non coincidente con quello che acquista l'abitazione?

La regola generale è quella secondo cui la detrazione compete all'acquirente di una 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). Vi è però da notare che se il mutuo è coistestato 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 ministeriale 18 maggio 2006, n. 17/E).

8 Oltre agli interessi passivi, quali sono gli altri oneri detraibili derivanti dalla stipula di un mutuo?

Sono detraibili nella misura del 19 per cento dall'Irpef lorda i seguenti oneri (effettivamente pagati nel periodo d'imposta) derivanti dalla stipula di un mutuo: a) gli interessi passivi; b) l'onorario del notaio (se il mutuo è stato stipulato contestualmente a una compravendita, è detraibile solamente l'onorario del mutuo e non quello della compravendita); c) le spese sostenute dal notaio per conto del cliente (ad esempio, le spese di iscrizione dell'ipoteca); d) le imposte dovute per la pratica di mutuo (ad esempio, l'imposta sostitutiva dello 0,25 per cento sul capitale erogato pagata dalla banca in occasione del mutuo); e) le commissioni pagate dal mutuatario alla banca e al mediatore creditizio; f) eventuali penalità per anticipata estinzione del mutuo; g) quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione; h) per i mutui contratti in valuta estera, le eventuali perdite su cambi; i) le spese di istruttoria, di perizia eccetera. Non sono invece detraibili i costi che si riferiscono al rimborso del capitale mutuo e quelli relativi all'assicurazione dell'immobile (circolare ministeriale 20 aprile 2005, n. 15/E).

9 Gli interessi passivi detraibili sono solo quelli derivanti da un mutuo?

Sono esclusi dalla detraibilità gli interessi passivi e gli altri oneri derivanti da contratti di finanziamento diversi dal mutuo, quali le aperture di credito bancarie, la cessione dello stipendio, la sottoscrizione di cambiali ipotecarie. Inoltre, la somma concessa a mutuo deve essere garantita da ipoteca (ogni altro tipo di garanzia, ad esempio la fidejussione, non consente la detrazione); non importa che l'ipoteca sia iscritta sull'immobile oggetto di acquisto, che è ciò che normalmente accade, o su altro immobile, né importa di chi sia la proprietà dell'immobile che viene gravato dall'ipoteca (circolare ministeriale 26 gennaio 2001, n. 7/E).

ACURA DI ANGELO BUSANI