

**Dichiarazioni.** Le indicazioni dell'amministrazione per chi acquista due abitazioni contigue

# Il mutuo separa le detrazioni

**Bonus per il prestito riferito all'immobile che diventa prima casa****Angelo Busani**

Gli interessi del mutuo stipulato per l'acquisto di due abitazioni, contigue e destinate a essere accorpate, sono detraibili solo con riferimento a quella parte di mutuo "imputabile" all'acquisto di quello tra i due appartamenti che è destinato ad "abitazione principale" del mutuatario. Non sono, invece, detraibili gli interes-

**L'ESCLUSIONE**

Niente beneficio sulle somme che sono destinate all'acquisto del fabbricato da ristrutturare e che verrà accorpato al «principale»

si relativi alla restante parte di mutuo. Questo quanto affermato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 117/E/2009 arrivata alla vigilia della prima scadenza (consegna al datore) del modello 730 (si veda l'articolo sotto).

Nel caso sul quale l'Agenzia è stata interpellata, un contribuente ha fatto presente di aver acqui-

stato, con un unico atto, due abitazioni (con un garage di pertinenza) tra loro contigue: una destinabile fin da subito a essere considerata quale "abitazione principale" dell'acquirente e l'altra da ristrutturare e destinata, dopo questi lavori, a essere accorpata alla prima.

Nell'istanza di interpello il contribuente si è mostrato preoccupato di una possibile indetraibilità di tutti gli interessi derivanti dal mutuo stipulato per finanziare l'acquisto, per il fatto che, nel rogito di compravendita, era stato indicato un solo prezzo, senza distinguere il costo delle tre unità immobiliari. Ma la domanda all'amministrazione è stata probabilmente mal posta dal contribuente, poiché per l'Agenzia, da un lato, è diventato agevole rispondere che gli interessi sono detraibili limitatamente alla quota in cui essi sono riferibili alla parte di mutuo relativa all'acquisto dell'abitazione principale; e facile, d'altro lato, mettere in secondo piano una questione più spinosa, e cioè se si renda possibile calcolare la detrazione

sull'intero importo degli interessi corrisposti alla banca, in relazione al fatto che si tratta di appartamenti contigui, destinati a essere accorpati.

In effetti, la questione della detraibilità di tutti gli interessi derivanti dal mutuo contratto per l'acquisto di due appartamenti da accorpate non appare dissimile dalla questione dell'applicabilità dell'agevolazione "prima casa" all'acquisto di due appartamenti contigui, destinati a diventare un'unica unità immobiliare. Su questo problema, l'amministrazione è passata da un atteggiamento di netta chiusura (si veda la risoluzione n. 310482 del 27 novembre 1989) a una posizione più morbida (si veda la circolare n. 38 del 12 agosto 2005), ma è da credere che questa evoluzione favorevole al contribuente difficilmente si sarebbe verificata se non vi fosse stato lo "stimolo" della Corte di cassazione in questa direzione (si vedano Cassazione 22 gennaio 1998, n. 563 e Cassazione 3 giugno 1998, n. 5433).

Appare francamente poco plausibile che la lettera della leg-

**L'APPROFONDIMENTO**

**LA GUIDA COMBINA WEB E FASCICOLO**

La Guida al «730» raddoppia. Il volume in vendita a 4,90 euro, da aggiungere al prezzo del quotidiano, riporta un codice per accedere a una sezione del sito internet con documenti e sei video-incontri

ge sia forzabile nel caso dell'agevolazione "prima casa" e che, invece, un'applicazione rigorosa del dettato normativo possa essere fatta quando si passa al tema, che non sembra molto diverso, della detrazione degli interessi passivi. Anche perché è la stessa Agenzia che offre un indice in questo senso, quando nella stessa risoluzione n. 117/2009 si ammette che la detrazione «potrà essere fruita» una volta che sia «realizzato l'accorpamento, risultante anche dalle conseguenti variazioni catastali, di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale»: se dunque gli interessi diventano detraibili con l'accorpamento, perché allora non renderli detraibili fin dalla data del contratto di compravendita, qualora (come accade per l'agevolazione prima casa) il mutuatario espliciti la volontà di accorpamento e la metta poi in pratica nel termine prescritto?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[www.ilsol24ore.com](http://www.ilsol24ore.com)  
Circolari e risoluzioni per gli utenti «Premium24»

Entro oggi la consegna del modello al datore di lavoro

## Il 730 cerca gli ultimi sconti

**Luciano De Vico**

Scade oggi il termine per la presentazione del 730 al proprio sostituto d'imposta. I ritardatari e coloro che non possono usufruire dell'assistenza fiscale diretta, però, hanno un mese per consegnare il modello a un Caf dipendente o a un professionista abilitato. Nel frattempo si susseguono i chiarimenti dell'agenzia delle Entrate sui deduzioni e detrazioni.

**Contributi e detrazioni**

È di due giorni fa, per esempio, la risoluzione n. 114/E, che consente la deduzione dei contributi previdenziali dovuti da un contribuente deceduto, e versati dal coniuge superstite per ottenere la pensione di reversibilità (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri).

Con la circolare n. 18/E del 21 aprile, poi, l'Agenzia, rispondendo ad alcuni quesiti formulati dai Caf, ha fornito indicazioni sulla possibilità di autocertificare la richiesta della detrazione per familiari a carico residenti all'estero e l'obbligo, dal 1° gennaio 2008, dello scontrino parlante per documentare l'acquisto di medicinali, comprensivo del codice fiscale del destinatario. Non è più possibile ricorrere ad autocertificazioni, come per le spese sostenute nell'anno precedente. Nella stessa circolare è stato chiarito che i docenti, per usufruire dello sconto del 19% per le spese di autoaggiornamento e formazione, che consistono, ad esempio, nell'acquisto di libri, software didattici, corsi di aggiornamento e seminari, devo-

no dichiarare che la spesa è riferita alla loro professione e certificare l'acquisto con fattura o ricevuta fiscale. Secondo le Entrate, inoltre, si ha diritto al risparmio d'imposta per gli affitti degli studenti fuori sede solo per gli alloggi in Italia, e un contribuente, se intende usufruire della deduzione per contributi di previdenza complementare inclusi nel Cud, deve certificare che l'importo non è stato escluso dal reddito di lavoro dipendente.

**Fra edilizia e famiglia**

La risoluzione n. 77/E del 24 marzo ha, inoltre, affermato che la residua detrazione Irpef, che spetta in materia di ristrutturazioni del patrimonio edilizio, si trasmette all'acquirente non solo quando viene ceduto l'intero im-

mobile, ma anche quando la parte acquirente diventa sua proprietaria esclusiva.

In occasione di Telefisco, l'Agenzia ha ammesso la possibilità per i cittadini extracomunitari di fruire della detrazione per il coniuge a carico residente in Italia, documentando il coniugio con lo stato di famiglia rilasciato dagli uffici comunali, a condizione che il matrimonio sia stato riconosciuto e trascritto nello stato civile.

Sulla detrazione del 19% sulle spese sostenute per i figli di età compresa tra cinque e 18 anni, per l'iscrizione annuale e l'abbonamento ad associazioni sportive, palestre, piscine e altre strutture destinate alla pratica sportiva dilettantistica, la risoluzione n. 50/E del 25 febbraio ha chiarito le modalità di ripartizione dell'onere tra i genitori. L'importo di 210 euro è limite massimo riferito alla spesa complessivamente sostenuta dai genitori. Se questi ultimi partecipano en-

trambi alle spese, dovranno ripartire l'ammontare su cui calcolare la detrazione, in relazione all'onere di ciascuno, come risulta dal documento rilasciato dalla struttura sportiva.

All'inizio di febbraio, infine, la circolare n. 2 ha fornito chiarimenti sul bonus famiglie. In primo luogo, con un'interpretazione «estensiva», il beneficio di mille euro per le famiglie con reddito fino a 35mila euro è stato ritenuto ammissibile nei casi in cui nel nucleo sia presente il coniuge, un figlio o un qualsiasi altro familiare a carico portatore di handicap. La residenza in Italia, inoltre, è necessaria solo per il richiedente, e non anche per gli altri componenti del nucleo. Per quanto riguarda i figli, poi, quelli a carico di un genitore possono far parte unicamente del suo nucleo familiare, mentre quelli a carico di entrambi i genitori possono comparire, a scelta, nel nucleo di uno soltanto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**BREVI****Del Fisco****FISCO A SCUOLA****Arriva in classe il kit del buon contribuente**

L'agenzia delle Entrate nelle scuole per insegnare ai bambini e ai ragazzi, in maniera ludica e informale, il valore etico e sociale di un comportamento fiscalmente corretto. Per farlo ha preparato un kit con poster, fumetti, cartoni animati e dvd, che sarà distribuito, nei prossimi giorni, in 10mila copie, agli alunni delle classi primarie e secondarie. Questa iniziativa rientra nel progetto «Fisco e scuola» nato sei anni fa e ha visto, tra il 2004 e il 2008, i funzionari dell'Agenzia partecipare a oltre seimila incontri e seminari di formazione con più di 120mila studenti.

**COMMERCIALISTI****Si agli istituti privati nel redditometro**

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili approva l'inserimento delle rette scolastiche «particolarmente costose» tra le voci da monitorare per valutare la capacità reddituale. Secondo il presidente del Cndcec, Claudio Siciliotti: «Così come non sono accettabili considerazioni volte ad evidenziare che l'inclusione di spese per l'acquisto di grandi natanti o potenti autovetture sia perniciosa per l'economia dei rispettivi settori, sono altrettanto poco condivisibili critiche all'inclusione di altre tipologie di spesa suscettibili di testimoniare una determinata capacità reddituale come le spese per l'istruzione, se di ammontare rilevante».

**RISCOSSIONE****Equitalia punta sulla privacy**

Nel corso del 2009 Equitalia punta ad arrivare al 100% della compliance in materia di privacy. Il dato emerge da un rapporto Equitalia al termine di un percorso durato nove mesi e che ha coinvolto l'intera struttura della riscossione. La società di riscossione ha programmato ed effettuato una serie di attività dedicate a migliorare l'attenzione per la protezione dei dati personali.

**AGENZIA DELLE ENTRATE/1****La trasformazione in consorzio non fa perdere il bonus investimenti**

La società che si trasforma in un consorzio mantiene il bonus investimenti. In questo caso, rimane invariata la posizione della società che ha ottenuto il nulla osta per beneficiare del credito d'imposta per investimenti in aree svantaggiate (articolo 1 della legge 296/2006). Perciò, il costituendo consorzio potrà usare il credito d'imposta così come riconosciuto nel nulla-osta, per gli investimenti già effettuati prima della trasformazione e per quelli che effettuerà per completare l'originario progetto, dopo la trasformazione. È questa la risposta fornita dalle Entrate,

con la risoluzione n. 118/E del 29 aprile 2009. Per le Entrate, le operazioni che comportano il trasferimento delle "posizioni giuridiche soggettive" comportano sia il trasferimento del credito d'imposta maturato per effetto degli investimenti già realizzati dalla società, sia il diritto alla fruizione del credito d'imposta relativo agli investimenti che il nuovo soggetto realizzerà. Gli investimenti già realizzati alla data della trasformazione, o da realizzare dopo, vanno mantenuti o destinati all'originaria struttura produttiva. (T.Mor.)

**AGENZIA DELLE ENTRATE/2****Piccola proprietà contadina all'asta con registro e bollo in misura ridotta**

Un terreno agricolo acquistato in seguito a un decreto di trasferimento emanato dall'autorità giudiziaria gode dei benefici previsti dalla legge per la piccola proprietà contadina. Può usufruire dell'esenzione dall'imposta di bollo e le imposte di registro e ipotecaria devono essere pagate in misura fissa. Lo ha chiarito l'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 116/E/2009. Tuttavia, per l'Agenzia, il contribuente per fruire delle agevolazioni, nella qualità di imprenditore agricolo professionale, deve essere in

possesso dei requisiti: la loro perdita nei cinque anni successivi ne comporta la decadenza. La questione è stata posta da una società agricola, che ha fatto presente di essere in attesa di acquistare la proprietà di un terreno ma di aver ottenuto l'aggiudicazione dopo un'asta senza incanto, nell'ambito di una procedura esecutiva. Quindi, ha chiesto di conoscere il trattamento fiscale del decreto di trasferimento della proprietà: la risposta dell'Agenzia è stata il via libera alla riduzione a condizione che restino i requisiti. (Ser.Tro.)

**COMUNITARIA 2009****In vista un periodo transitorio sulle regole per Iva e valore normale**

Si a un'entrata in vigore graduale delle modifiche alla disciplina Iva sul valore normale. No secco a modifiche alle norme sul poker online. Nessuna obiezione a gradualità nell'attuazione delle nuove disposizioni sul mercato dei giochi. Così l'Economia formalizzerà oggi alla Commissione Politiche comunitarie della Camera i pareri sugli emendamenti di natura fiscale alla Comunitaria 2008. All'intero Ddl ne sono stati presentati 143 (20 dalle commissioni e 4 dal Governo).

Sulla possibilità di una gestione della fase transitoria delle nuove norme in materia di Iva e di "valore normale" l'Economia suggerirebbe un lasso di tempo di almeno tre mesi dall'entrata in vigore della legge. Gli emendamenti del Governo riguardano, fra l'altro, il ripristino dell'obbligo del contenuto del 12% di succo di arancia (o di altro agrume) nelle bevande il cui gusto richiama un agrume e i criteri di delega della direttiva 2007/66 sugli appalti pubblici. (M.Mo.)

# Lo stivale è sempre di moda.

Decollano i primi voli Lufthansa Italia da Milano a Roma, Napoli e Bari da 99€ a/r tutto incluso.



Lufthansa Italia aggiunge, alle 8 destinazioni europee già operative, le nuove tratte da Malpensa per Roma, Napoli e Bari. 7 nuove frequenze giornaliere a partire da 99€ a/r tutto incluso\*. Da oggi la qualità Lufthansa anche per le rotte nazionali. [lufthansa.com](http://lufthansa.com)

There's no better way to fly.



**Lufthansa**

A STAR ALLIANCE MEMBER

\*Tariffa ordinaria soggetta a specifiche condizioni e alla disponibilità posti, incluso il diritto fisso di biglietteria di 10€ per acquisti su [lufthansa.com](http://lufthansa.com)