

Le detrazioni sui mutui

La scadenza del 730 si avvicina e i contribuenti alle prese con il mutuo preparano i documenti per ricevere la detrazione sugli interessi versati lo scorso anno.

L'agevolazione

Niente è cambiato rispetto allo scorso anno: chi ha contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale può indicare nella dichiarazione dei redditi un importo massimo di spesa di 4mila euro. Su questo ammontare sarà applicata un'aliquota del 19%, pertanto la detrazione complessiva non potrà essere superiore a 760 euro. Nel caso di mutuo acceso per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione, il limite massimo da portare in detrazione si abbassa a 2.582,28 euro (l'aliquota resta sempre pari al 19%).

Le spese ammesse alla detrazione

La detrazione di imposta spetta nell'anno in cui le spese sono state effettivamente sostenute, indipendentemente dalla data di scadenza, vale quindi il cosiddetto principio di cassa. Per esempio gli interessi versati su una rata di mutuo con scadenza gennaio 2009, ma pagata a dicembre 2008, non possono essere portate in detrazione, mentre è possibile indicare nel 730 di quest'anno gli interessi di una rata relativa al gennaio 2010, ma pagata nel dicembre 2009.

Gli oneri accessori che si possono detrarre

Oltre agli interessi passivi, il mutuatario può portare in detrazione una serie di oneri accessori. Tra questi, l'agenzia delle Entrate segnala:

- 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 rateizzato nei mutui in contanti;
- la penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- le quote di rivalutazione dipendenti 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 invece ammesse alla detrazione le spese di assicurazione dell'immobile, le spese di mediazione immobiliare (vanno inserite nel rigo E17), l'onorario del notaio per il contratto di compravendita, le imposte di registro, l'Iva, le imposte ipotecarie e catastali. Non sono inoltre ammessi alla detrazione gli interessi passivi eventualmente coperti da contributi concessi dallo Stato o da enti pubblici.

Chi ne ha diritto

Per accedere all'agevolazione il mutuatario deve adibire l'immobile ad abitazione principale entro 12 mesi dall'acquisto. Questa condizione deve naturalmente valere per tutto il periodo di imposta per il quale si chiedono le detrazioni. Il mutuo stipulato deve essere poi garantito da ipoteca. Non possono quindi fruire dell'agevolazione altre forme di finanziamento quali cambiali, aperture di credito in conto corrente (anche se garantite da ipoteca), cessioni di stipendio.

Il concetto di abitazione principale, spesso dibattuto, è stato chiarito una volta per tutte dall'agenzia delle Entrate: si tratta dell'abitazione nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente. In genere questa coincide con l'abitazione dove si ha la residenza anagrafica, anche se il contribuente può attestare - con un'autocertificazione - che la sua dimora abituale è in luogo diverso. E' inoltre possibile fruire della detrazione anche se l'immobile non è adibito ad abitazione principale nel caso di trasferimento per motivi di lavoro, ricovero in case di cura, forze armate e forze di polizia.

La cointestazione

Molti quesiti posti dai lettori riguardano i mutui che hanno più intestatari (in genere i due coniugi). In questo caso il diritto alla detrazione spetta a ciascun intestatario in proporzione alla propria quota. Vale la pena di notare che in caso di contitolarità del contratto di mutuo il limite di 4mila euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi (e degli oneri) e non a ciascuna persona. Per esempio i coniugi non fiscalmente a carico l'uno dell'altro, cointestati in parti uguali del mutuo che grava sull'abitazione acquistata in comproprietà, possono indicare al massimo un importo di 2mila euro ciascuno. Se invece il mutuo è cointestato con il coniuge fiscalmente a carico, il coniuge che sostiene interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi, sempre che il coniuge a carico sia comproprietario dell'abitazione.

Come si determina la detrazione

Il calcolo è semplice, basta moltiplicare l'importo portato in detrazione per 19 e dividerlo per cento. Attenzione però, la detrazione di imposta sugli interessi passivi spetta limitatamente alla parte di mutuo corrispondente al valore dichiarato nell'atto. Se la somma presa a prestito eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte di mutuo che copre il costo (aumentato però dagli eventuali oneri accessori). In questo caso, per determinare la parte di interessi passivi sulla quale calcolare la detrazione Irpef del 19% si può utilizzare la seguente formula:

costo di acquisto dell'immobile x interessi passivi pagati / capitale erogato a titolo di mutuo

Esempio: nel caso in cui un contribuente abbia contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale per un ammontare di 250.000 euro, a fronte del costo di acquisto dell'immobile indicato nel rogito notarile e degli altri oneri accessori (per un totale, supponiamo, di 200.000 euro), gli interessi passivi possono essere detratti limitatamente a quest'ultimo importo. Se gli interessi annui pagati sul mutuo ammontano a 5.000 euro, la detrazione del 19% spetta su un importo massimo di 4.000 euro, così determinato:

$$200.000 \times 5.000 / 250.000 = 4.000 \text{ euro}$$

Rinegoziazione

Può capitare che il mutuatario abbia rinegoziato il mutuo. In questo caso si continua ad aver diritto alla detrazione prevista dalla normativa vigente al momento della stipula del contratto di mutuo originario. Questo vale però solo se sono rimaste invariate le parti contraenti e non è mutato l'immobile concesso in garanzia. Nel caso in cui il mutuatario abbia richiesto una cifra superiore alla residua quota di capitale, si ha diritto a una detrazione limitatamente al capitale residuo del mutuo originario.

Cosa serve

Il mutuatario deva allegare al 730 (o presentare al Caaf) la copia della quietanza di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo rilasciata dalla banca. Qualche problema in più, sotto questo aspetto, lo pone quest'anno il decreto anticrisi che ha fissato il tetto al 4% per gli interessi da versare su mutui a tasso variabile nel corso del 2009. Molti mutuatari hanno infatti ricevuto già nel 2009 il riaccredito di una parte degli interessi versati e l'ammontare da portare in detrazione è quindi inferiore a quello stabilito per contratto. Non tutte le attestazioni rilasciate dalle banche tengono però conto di questa rettifica esponendo in teoria il contribuente al rischio di futuri accertamenti da parte dell'agenzia delle Entrate. In attesa di un chiarimento ufficiale sul tema da parte della stessa agenzia delle Entrate, il consiglio (sempre nell'eventualità che la banca non abbia evidenziato il rimborso nella certificazione degli interessi pagati) è di sottrarre dall'importo da inserire al rigo E7 la somma ricevuta come rimborso nel corso del 2009, allegando al 730 la contabile o l'estratto conto della banca che evidenzia l'operazione.

In ogni caso, per verificare l'esatto calcolo degli interessi per mutui detraibili, occorre allegare copia del contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale e copia del contratto di compravendita.

Creditweb è a completa disposizione per tutti i dettagli e le informazioni. [Clicca Qui.](#)