
RIGO E10

INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER COSTRUZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Vanno indicati gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale. La detrazione spetta su un importo massimo di €2.582,28.

Per costruzione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31 del comma 1 lettera d) della legge 5 agosto 1978 n. 457. In caso di ristrutturazione la detrazione compete in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale, concessione edilizia o DIA, nel quale sia indicato che l'autorizzazione riguarda i lavori di cui alla legge suindicata ovvero se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

Anche per la costruzione e ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto spetta la detrazione degli interessi passivi relativi ad un mutuo a tal fine contratto.

Per poter usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o suoi familiari intendono dimorare abitualmente;
- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, alla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione. A decorrere dal 1° dicembre 2007 per poter fruire della detrazione la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è anche riconosciuta per gli interessi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

La detrazione spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato.

Tale detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi indicati nel rigo E7 soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi.

La detrazione non spetta più a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, ad eccezione delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

Il diritto alla detrazione viene meno al verificarsi di una delle seguenti situazioni:

- l'unità immobiliare non viene destinata ad abitazione principale entro i 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo;

- i lavori di costruzione non sono ultimati entro il termine riportato nel provvedimento amministrativo, salva la possibilità di proroga.

Se non è possibile rispettare i termini degli ultimi 2 punti a causa di ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale il diritto alla detrazione non viene perso.

Si può usufruire contemporaneamente della detrazione prevista per il rigo E10 e della detrazione del 36% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

In tale rigo sono riportati anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari con il codice 10 nelle annotazioni del CUD 2013 e/o del CUD 2012.

ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Con *circolare del 13 maggio 2011 n. 20*, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che, in caso di "mutui misti" (ad esempio stipulati per acquisto e ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione personale), il contribuente può ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per attestare quale somma sia imputabile, ai fini agevolativi, all'acquisto dell'abitazione e quale alla ristrutturazione.

DOCUMENTI DA ESIBIRE

MUTUI STIPULATI DAL 1998 PER LA COSTRUZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE:

- quietanze della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2012;
- contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è stato concesso per la costruzione o per la ristrutturazione dell'abitazione principale;
- autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione;
- fatture dei lavori eseguiti, per rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute.

Tipologia di mutuo	Limiti di detraibilità
Costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale	€2.582,28 complessivi

Estinzione o rinegoziazione del contratto di mutuo e stipula di uno nuovo:

- quietanze della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2012;
- contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è stato concesso per la costruzione o per la ristrutturazione dell'abitazione principale;
- autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione;
- fatture dei lavori eseguiti, per rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute;
- nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni;
- certificazione degli oneri accessori in caso di riparametrazione degli interessi.

Tipologia di mutuo	Limiti di detraibilità
Estinzione o rinegoziazione del mutuo e stipula nuovo mutuo	Si mantengono le condizioni di detraibilità del mutuo originario