

---

## **RIGO E7**

### **INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE**

---

Vanno indicati gli importi degli interessi passivi, gli oneri e le quote di rivalutazione pagati nel periodo d'imposta in dipendenza di mutui a prescindere dalla scadenza della rata.

In caso di mutuo ipotecario sovvenzionato con contributi erogati in conto interessi, gli interessi passivi danno diritto alla detrazione solo per l'importo effettivamente rimasto a carico del contribuente.

#### **ONERI ACCESSORI AL MUTUO**

---

Tra gli oneri accessori sono compresi anche: l'intero importo delle maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni del cambio di valuta relative a mutui stipulati in ECU o in altra valuta, la commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato), la cosiddetta "provvigione" per scarto rateizzato, le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica, ecc. Le spese notarili comprendono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (con esclusione di quelle sostenute per il contratto di compravendita) che le spese sostenute dal notaio per conto del cliente quali, ad esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca.

Non danno diritto alla detrazione gli interessi derivanti da:

- mutui stipulati nel 1991 o nel 1992 per motivi diversi dall'acquisto della propria abitazione (ad esempio per casa locata);
- mutui stipulati a partire dal 1993 per motivi diversi dall'acquisto dell'abitazione principale (ad esempio per l'acquisto di una residenza secondaria). Sono esclusi da tale limitazione i mutui stipulati nel 1997 per ristrutturare gli immobili ed i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale.

#### **MOTIVAZIONE DEL MUTUO: ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE**

---

La motivazione del mutuo deve risultare dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile o da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente.

Altresì il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445.2000, qualora tale motivazione non risulti dai contratti di mutuo e di acquisto e la banca non sia in grado di rilasciare apposita dichiarazione.

In caso di mutui misti (ad esempio acquisto e ristrutturazione), gli importi devono essere distintamente specificati.

*(Circolare n. 15/E del 20.04.2005) (Risoluzione n. 147/E del 22.12.2006)*

#### **FINANZIAMENTI DIVERSI DA MUTUI IPOTECARI**

---

Non danno comunque diritto alla detrazione gli interessi pagati a seguito di aperture di credito bancarie, di cessioni di stipendio e, in generale, gli interessi derivanti da tipi di finanziamento diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili.

## **MUTUO ECCEDEnte IL COSTO SOSTENUTO PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE**

---

Qualora il mutuo ecceda il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte del mutuo che copre detto costo, aumentato delle spese notarili e degli altri oneri accessori relativi all'acquisto.

Per determinare la parte di interessi da detrarre può essere utilizzata la seguente formula:

$$\frac{\text{costo di acquisto dell'immobile x interessi pagati}}{\text{capitale dato in mutuo}}$$

Tra il costo di acquisto, oltre al valore dell'immobile indicato nel rogito, vanno compresi i seguenti oneri accessori: spese notarili per l'atto di compravendita e per il contratto di mutuo, le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali, i compensi di mediazione, le spese di iscrizione e cancellazione dell'ipoteca, l'imposta sostitutiva sul mutuo, le spese sostenute per eventuali autorizzazioni del Giudice Tutelare e quelle di acquisto effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva individuale concorsuale.

*(Circolare n. 15/E del 20.04.2005 e n. 26/E del 31.05.2005 – Risoluzione n. 128/E del 23.09.2005)*

## **ABITAZIONE PRINCIPALE: NOZIONE**

---

Per abitazione principale si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

La detrazione spetta al contribuente acquirente ed intestatario del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (occorre far riferimento all'art. 5 comma 5 del TUIR, il quale specifica che sono considerati familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado).

Nell'ipotesi di separazione legale, il coniuge separato, finché non intervenga la sentenza di divorzio, rientra tra i familiari individuati dal citato comma 5 dell'articolo 5. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetterà comunque il beneficio della detrazione, per la quota di spettanza, nell'ipotesi in cui presso l'immobile acquistato abbiano la propria dimora abituale i suoi familiari (ad esempio i figli). Ovviamente, tra i familiari non è ricompreso, in tale ipotesi, l'ex coniuge.

La disposizione relativa ai familiari trova applicazione a decorrere dal 2001, anche in riferimento alle rate pagate dopo la predetta data in dipendenza di contratti di mutuo stipulati prima del 2001, a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale del contribuente o di un familiare entro sei mesi dall'acquisto stesso e l'acquisto della unità immobiliare sia stato effettuato nei sei mesi precedenti o successivi alla data della stipulazione del contratto di mutuo.

Il beneficiario della detrazione deve coincidere con il proprietario dell'unità immobiliare, ma se il mutuo è stato contratto anteriormente all'anno 1991 la detrazione può essere fruita anche dal soggetto non titolare di reddito di fabbricati.

La detrazione spetta solo al soggetto che risulti proprietario o nudo proprietario dell'immobile e non spetta mai invece all'usufruttuario.

## **ACQUISTO DI ULTERIORE QUOTA DI PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

---

La detrazione compete anche per l'acquisto di una ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare, ma non spetta se il mutuo è stato stipulato per acquistare autonomamente una pertinenza della dimora abituale del contribuente.

## **ACQUISTO DA IMPRESA /COOPERATIVA EDILIZIA**

---

Il contribuente che ha acquistato dall'impresa o tramite una cooperativa edilizia un immobile, perde il diritto alla detrazione degli interessi corrisposti a seguito della stipula del contratto di mutuo se non riesce a trasferire la propria residenza entro 12 mesi, anche se la causa è imputabile al Comune a seguito, ad esempio, dei ritardi nella concessione dell'abitabilità.

Per le somme pagate alla cooperativa dagli assegnatari di alloggi cooperativi a titolo di rimborso degli interessi passivi ed oneri accessori relativi a mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi, ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni che danno diritto alla detrazione, va fatto riferimento al momento della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo del pagamento del mutuo e di immissione in possesso e non al momento del formale atto di assegnazione dell'immobile redatto dal notaio.

## **ACQUISTO DI IMMOBILE ADIBITO A PROPRIA ABITAZIONE E IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE DI FAMILIARI**

---

Nel caso in cui il contribuente contrae un mutuo per l'acquisto di un immobile adibito a propria abitazione principale, e un mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione di un familiare, la detrazione deve essere riferita agli interessi pagati in corrispondenza dell'immobile adibito a propria abitazione.

La detrazione è ammessa anche per i contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione Europea o con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

## **INTERESSI PASSIVI E ONERI ACCESSORI:LIMITI DI DETRAIBILITA'**

---

La detrazione spetta su un importo massimo di €4.000 (l'aumento del limite di detraibilità da €3.615,20 a €4.000,00, a decorrere dal 1° gennaio 2008, è previsto **dall'art. 1, co.202 della legge n.244 del 24/12/2007 – Finanziaria 2008**); per i contratti di mutuo stipulati prima del 1° gennaio del 1993, in caso di contitolarità o in presenza di più mutui, tale limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi che deve essere ripartito in parti uguali tra i mutuatari. L'unica eccezione a tale regola riguarda il caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, dove la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote d'interessi. Tale disposizione si applica a prescindere dalla data in cui è stato stipulato il contratto di mutuo. Per i contratti di mutuo stipulati prima del 1993 la detrazione spetta su un importo massimo di €4.000 per ciascun intestatario del mutuo e non è possibile fruire della quota del coniuge a carico.

## **CONDIZIONI PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE IN RAPPORTO ALLA DATA DI STIPULA DEL MUTUO**

---

- Per i mutui stipulati dall'01.01.2001: la detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro 1 anno dalla data di acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.
- Per i mutui stipulati dall'01.01.1993 fino al 31.12.2000: la detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dalla data di acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nei 6 mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo; fa eccezione il caso in cui al 1° gennaio 2001 non fosse già decorso il termine semestrale previsto dalla previgente disciplina.
- Per i mutui stipulati nel corso del 1993: la detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro l'8 giugno 1994.

- Per i mutui stipulati anteriormente al 1993: la detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993 e che, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro, in caso contrario a partire dall'anno di variazione la detrazione spetta solo sull'importo massimo di € 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

Se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro i termini prescritti a causa di un trasferimento per motivi di lavoro si mantiene il diritto alla detrazione. Il diritto a fruire della detrazione per gli interessi passivi permane anche nel caso in cui il contribuente trasferisca la propria residenza in un comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro. (***Circ. Agenzia Entrate n. 21 del 23.04.2010***)

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, ad eccezione del trasferimento per motivi di lavoro e del ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, purché l'unità immobiliare non risulti locata. Tuttavia, se il contribuente torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, è possibile fruire nuovamente della detrazione.

La detrazione è riconosciuta per gli interessi passivi 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 l'acquisto di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

## **ESTINZIONE/RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO**

---

Nel caso in cui venga estinto un vecchio mutuo e ne venga acceso uno nuovo di importo non superiore alla quota capitale residua, maggiorata delle spese e oneri correlati, si continua a beneficiare della detrazione per oneri anche se il soggetto mutuante è diverso da quello originario.

In caso di rinegoziazione di un contratto di mutuo per l'acquisto di propria abitazione permane il diritto a fruire della detrazione spettante, in base alla normativa vigente al momento della stipula dell'originario contratto di mutuo, solo se sono rimasti invariati le parti contraenti e il cespite immobiliare concesso in garanzia e se l'importo del mutuo risulta non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto.

La ***Risoluzione 21 febbraio 2008, n. 57***, ha precisato che il coniuge, il quale, a seguito della rinegoziazione del mutuo originario, stipulato da entrambi i coniugi per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione principale, diventi unico titolare del contratto di mutuo, ha diritto ad usufruire della detrazione anche in relazione alla quota di interessi passivi originariamente riferibile all'altro coniuge.

Altresì la ***Circ. Agenzia Entrate n. 21 del 23.04.2010*** chiarisce che nell'ipotesi in cui l'originario contratto di mutuo, stipulato da uno solo dei coniugi per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione principale, è estinto e sostituito da un nuovo mutuo cointestato ad entrambi i coniugi comproprietari, dei quali uno fiscalmente a carico dell'altro, è possibile usufruire della detrazione sugli interessi passivi anche per la quota di competenza del coniuge fiscalmente a carico.

## **ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI/LOCATI**

---

Qualora l'immobile acquistato sia oggetto di ristrutturazione edilizia, la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, che comunque deve avvenire entro 2 anni dall'acquisto. Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro 2 anni per cause imputabili al Comune si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta.

In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

La detrazione trova applicazione, secondo le regole generali, sin dalla prima rata. Per quanto riguarda i mutui contratti prima del 2001, si ritiene che tale disposizione, entrata in vigore il 1 gennaio 2001, possa essere applicata anche con riferimento ai mutui stipulati nell'anno 2000, sempre che al 31 dicembre 2000 non sia già decorso il termine di tre mesi previsto dalla norma entro il quale deve essere notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che l'adempimento venga, comunque, posto in essere nei tre mesi decorrenti dall'acquisto.

Qualora entro un anno dal rilascio l'immobile non venga destinato ad abitazione principale, gli interessi per i quali il contribuente si è avvalso della detrazione dovranno essere dichiarati quali redditi a tassazione separata.

Nel caso in cui il contribuente proprietario di due immobili di cui uno adibito ad abitazione principale, per l'acquisto del quale aveva contratto un mutuo, l'altro acquistato successivamente e occupato per effetto di contratto di locazione, per l'acquisto del quale contrae un mutuo, avendo entro tre mesi notificato al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione, nel periodo in cui il nuovo immobile acquistato è ancora occupato dal conduttore e fino a quando viene rilasciato e adibito ad abitazione principale, dovrà riferire la detrazione agli interessi pagati in corrispondenza della casa effettivamente adibita ad abitazione.

## **ACCOLLO DEL MUTUO**

---

In caso di accollo, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipulazione del contratto di accollo del mutuo.

In caso di successione a causa di morte, la detrazione compete agli eredi e al coniuge superstite contitolare del contratto di mutuo, a condizione che provvedano a regolarizzare l'accollo del mutuo, sempre che sussistano gli altri requisiti.

Nel rigo E7 sono riportati anche gli interessi passivi sui mutui ipotecari indicati con il codice 7 nelle annotazioni del CUD 2013 e/o del CUD 2012.

*(Circ. Agenzia Entrate n. 7/E del 29.01.2001 – Circ. Agenzia Entrate n. 50/E 12.06.2002 – C.M. n. 95 del 12.05.2000 – C.M. n. 108 del 03.05.1996 – C.M. n. 122 del 01.06.1999 – Circ. Agenzia Entrate n. 15 del 20.04.2005 - Circ. Agenzia Entrate n. 26 del 31.05.2005 – Circ. Agenzia Entrate n. 128 del 23.09.2005 – Circ. Agenzia Entrate n. 20 del 13 maggio 2011)*

## **DOCUMENTI DA ESIBIRE**

---

- quietanze della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2012;
- contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è stato concesso per l'acquisto dell'immobile che è stato adibito ad abitazione principale;
- atto di acquisto dell'immobile dal quale risultino i vincoli temporali e l'importo che se inferiore al capitale erogato renderà necessario il riproporzionamento degli interessi;
- autocertificazione che attesti che l'immobile è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma.

### ***Documenti aggiuntivi da esibire in casi particolari:***

- contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è stato concesso per l'acquisto dell'ulteriore quota dell'abitazione principale (in caso di mutuo stipulato dal 1998 per l'acquisto di una ulteriore quota dell'abitazione principale);
- nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni (in caso di estinzione o rinegoziazione dei contratti di mutuo);

- ripartizione della spesa di competenza del contribuente relative alle rate di mutuo pagate nel 2012 (in caso di mutui ipotecari contratti dalla cooperativa o dall'impresa costruttrice);
- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione (in caso di mutui contratti dal 2001 per l'acquisto di immobile oggetto di ristrutturazione edilizia destinato ad abitazione principale);
- atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione notificato entro 3 mesi dalla data di acquisto (in caso di mutui contratti dal 2001 per l'acquisto dell'unità immobiliare locata e destinata ad abitazione principale).

<b>Tipologia di mutuo</b>	<b>Limiti di detraibilità</b>
Acquisto	
Prima del 1993	
Abitazione principale	€4.000 per ogni intestatario
Dal 1993	
Abitazione principale	€4.000 totali

<b>Data stipula mutuo acquisto abitazione principale</b>	<b>Limite detraibilità (al 19% di interessi e oneri aggiuntivi)</b>	<b>Termine per adibire ad abitazione principale</b>	<b>Data di acquisto</b>
prima del 1993	€4.000 per ciascun intestatario	08/12/1993	
1993	€4.000 complessivi	08/06/1994	sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo
dal 1994 al 2000	€4.000 Complessivi	entro sei mesi dall'acquisto	
dal 2001		entro un anno dall'acquisto (due in caso di ristrutturazione in corso)	un anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo