

MUTUI E DETRAZIONI IRPEF

MUTUI PER ACQUISTO CASA ABITAZIONE (detrazione IRPEF)

Se l'acquirente ha contratto **un mutuo ipotecario** per l'**acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino a un importo di **€. 4.000,00** (per un risparmio che può giungere quindi a €. 760,00 per anno), da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi **e un coniuge è fiscalmente a carico** dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi. La detrazione è ammessa a condizione che: 1) l'unità acquistata sia adibita ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile **entro un anno** dall'acquisto; 2) l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo. Tra gli oneri accessori detraibili rientrano l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili relative alla stipulazione del mutuo ipotecario. In caso di acquisto di **abitazione locata a terzi** la detrazione spetta a condizione che, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto d'intimazione o di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'appartamento venga adibito ad abitazione principale. Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da permesso di costruire o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. Si rammenta che con propria **Circolare n. 15/E del 20 aprile 2005**, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare:

- che prevedendo l'articolo 15 del Tuir la detrazione del 19 per cento degli interessi pagati in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: $\text{interessi sui quali calcolare la detrazione} = \text{costo di acquisizione dell'immobile} \times \text{interessi pagati} / \text{capitale dato in mutuo}$.
- che prevedendo l'articolo 15 del Tuir la detrazione del 19 per cento degli interessi pagati in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, tale motivazione può risultare dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile, da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente.

Da segnalare che i contribuenti **con reddito superiore a 75.000,00, 100.000,00 e 200.000,00 euro** potranno fruire in **maniera ridotta** delle detrazioni di imposta previste per i mutui prima casa. Infatti l'art. 16-ter T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917 (T.U.I.R.) (modificato dalla legge 30/12/2024 n. 207 e dalla legge 30/12/2025, n. 199) prevede per detti contribuenti **limiti alla detrazione** (diversi in base al reddito).

MUTUI PER COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE (detrazioni IRPEF)

Con D.M. 30 luglio 1999 n. 311 (in G.U. n. 211 del giorno 8.9.1999) sono state emanate norme per la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui ipotecari contratti per la **costruzione** dell'abitazione principale. La detrazione può aver luogo alle seguenti condizioni: a) il mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti la data di inizio lavori o nei diciotto mesi successivi (tale ultimo termine è stato elevato da 6 a 18 mesi con decorrenza 1 dicembre 2007); b) l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dalla fine dei lavori; c) può trattarsi **anche di integrale ristrutturazione**, ai sensi dell'art. 31, lettera d), della legge 457/1978; d) 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; e) il diritto alla detrazione viene meno se i lavori non sono ultimati entro il termine previsto nella concessione edilizia e successivi rinnovi, salvo che si tratti di causa imputabile all'amministrazione comunale; f) il contribuente deve conservare, ed esibire a richiesta, le quietanze di pagamento



degli interessi, il contratto di mutuo ipotecario, le abilitazioni edilizie, copia delle fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese. E' consentita la detrazione per un importo pari al **19%** dell'ammontare complessivo degli interessi (oneri, ecc.), ma, in ogni caso, su un ammontare complessivo non superiore a €. 2.582,28 (corrispondenti a £. 5.000.000) (per un risparmio che può giungere quindi a €. 490,63 (corrispondenti a £. 950.000) per anno). L'agevolazione è **cumulabile con quella prevista per l'acquisto dell'abitazione principale**, ma solo per il periodo di durata dei lavori e per i 6 mesi successivi. Si rammenta, che come precisato nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi:

- per fruire della detrazione occorre conservare, esibire o trasmettere, a richiesta degli uffici finanziari, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile da destinare ad abitazione principale), le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia e le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.
- la detrazione spetta solo relativamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile. Pertanto, nel caso in cui l'ammontare del mutuo sia superiore alle menzionate spese documentate la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle stesse.

Da segnalare che i contribuenti **con reddito superiore a 75.000,00, 100.000,00 e 200.000,00 euro** potranno fruire in **maniera ridotta** delle detrazioni di imposta previste per i mutui prima casa. Infatti l'art. 16-ter T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917 (T.U.I.R.) (modificato dalla legge 30/12/2024 n. 207 e dalla legge 30/12/2025, n. 199) prevede per detti contribuenti **limiti alla detrazione** (diversi in base al reddito).