



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47122 FORLÌ (Italy)
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405
cbrunelli@notariato.it
<http://www.notaiobrunelli.it>

MUTUI - DISCIPLINA FISCALE

- **DETRAZIONE FISCALE IRPEF** (art. 15, comma 1, DPR 22/12/1986, n. 917).

Ai sensi dell'art. 15 del TUIR, dall'imposta lorda IRPEF si detrae un importo pari al **19%** degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagate a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui¹ garantiti da ipoteca su immobili, contratti per:

- l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale² del contribuente o dei suoi familiari³ entro un anno dall'acquisto stesso⁴ (art. 15, comma 1 lett. b);
- la costruzione (art. 15, comma 1-ter) o la ristrutturazione⁵ dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale del contribuente o dei suoi familiari⁶ entro 6 mesi dal termine dei lavori⁷;
- un importo non superiore a 4.000,00 euro⁸.

L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati.

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 licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

A tale ipotesi è assimilata per analogia l'acquisto all'asta giudiziaria di un immobile occupato (dall'esecutato): la detrazione degli interessi pagati in relazione al mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile, compete a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'abitazione sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno dal rilascio (*Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 385/E del 14/10/2008*).

¹ Sono escluse forme di finanziamento diverse (es. aperture di credito, cambiali, ecc).

² Per abitazione principale si intende la dimora abituale.

³ Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

⁴ L'acquisto deve avvenire nell'anno antecedente o successivo al mutuo. Non è richiesto che l'immobile da ipotecare sia lo stesso che viene acquistato, potendo essere altro immobile posseduto dall'acquirente o da persona diversa. Sul punto cfr. Agenzia delle entrate, *Le agevolazioni fiscali sui mutui*, 2, 2006.

⁵ La ristrutturazione è stata equiparata alla costruzione dall'art. 1, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 30 luglio 1999, n. 311. Si deve trattare di ristrutturazione rientrante nell'art. 31, comma primo, lettera d) della legge 5/8/1978, n. 457, ora trasfuso nell'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

⁶ Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

⁷ Il mutuo deve essere stipulato non oltre 6 mesi, antecedenti o successivi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione. Per poter verificare il rispetto di tale termine, è stata sottolineata l'importanza della certezza della data di inizio lavori (*Ris. Agenzia entrate n. 73/E del 3 marzo 2008*).

La disciplina è stata in parte modificata dall'art. 44, comma 4-ter, del d.l. 1/10/2007, n. 159, convertito con legge 29/11/2007, n. 222, che ha modificato l'art. 15 comma 1-ter del Tuir: "*la detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori costruzione*".

⁸ L'importo degli interessi passivi detraibili è stato elevato, con effetto dal periodo di imposta decorrente dal 1/1/2008, da Lire 7.000.000 ad euro 4.000 in virtù dell'art. 1, comma 202, della legge 24/12/2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), ma si riferisce anche ai mutui stipulati in data antecedente.

La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di 4.000,00 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi.

Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

Il beneficio fiscale relativo alla detrazione degli interessi passivi permane anche nel caso in cui l'originario contratto di mutuo venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare (art. 15, comma 1, Tuir) o comunque nei limiti di detta quota se il nuovo mutuo fosse di importo superiore.

In uno scenario finanziario fortemente instabile quale quello attuale, appare costante la scelta di politica fiscale tendente a non frapporre ostacoli fiscali alla libera scelta del contribuente di sostituire il vecchio mutuo con uno nuovo, mantenendone i benefici fiscali. Tale principio sembra orientare i recenti provvedimenti normativi adottati dal legislatore, fra cui lo stesso art. 8 D.L. n. 7/2007, come non manca di sottolineare la stessa Agenzia delle entrate nella recentissima risoluzione dell'Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 57/E del 21/2/2008⁹.

Ulteriori aspetti di rilevanza fiscale in materia di portabilità del mutuo emergono poi indirettamente da alcune **novità** introdotte dalla **legge finanziaria 2008**.

1. - L'art. 1, comma 160 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha modificato l'art. 15 del DPR 601/1973, nel senso di introdurre una nuova previsione che incide sull'**aliquota dell'imposta sostitutiva** applicabile ai finanziamenti.

Con effetti dal 1/1/2008, l'applicazione dell'aliquota dello 0,25% ai finanziamenti erogati a persona fisica per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa è subordinata alla dichiarazione espressa, resa dalla parte mutuataria nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo, sulla sussistenza delle condizioni di cui alla nota II-bis art. 1, tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986.

In mancanza di tale dichiarazione, l'imposta sostitutiva sarà dovuta nella misura del 2%.

E' espressamente richiesta una dichiarazione positiva in tal senso, quale condizione per l'applicazione dell'aliquota ridotta, dichiarazione che non pare possa essere sostituita dalla doppia dichiarazione negativa utilizzata come prassi da molti istituti di credito (il finanziamento *non* è contratto per l'acquisto di abitazione per la quale *non* ricorrono le condizioni....).

La dichiarazione può essere resa in qualsiasi forma, non essendo richiesta dal legislatore la forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

2. - La legge finanziaria 2008 ha poi inserito un ulteriore comma dopo il terzo comma dell'art. 20 del DPR 601/1973, in vigore dal 1/1/2008: l'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici prima casa (di cui all'art. 1, quinto periodo, tariffa, parte I, annessa al DPR 131/1986), in caso di **decadenza dai benefici** stessi per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine di decadenza di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi:

- a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva dallo 0,25% al 2%,
- a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30% della differenza medesima.

⁹ Con detta risoluzione l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto il mantenimento dell'intera detraibilità degli interessi passivi anche in capo al contribuente che sostituisca con un nuovo mutuo da lui solo assunto il mutuo originariamente contratto insieme col coniuge.

Si ritiene che tale nuova disposizione possa trovare applicazione unicamente con riferimento ai finanziamenti stipulati a partire dal 1/1/2008.

In virtù del rinvio che il legislatore fa al trattamento fiscale previsto per l'acquisto della prima casa dal TUR, si potrebbe ritenere – anche se rimangono dubbi interpretativi al riguardo - che la decadenza non operi nel caso di rivendita nel quinquennio di immobile per il quale non sia stato finanziato l'acquisto, ma siano finanziate la costruzione o la ristrutturazione della prima casa.

Alla luce di queste novità legislative e stante la pur sempre controversa natura giuridica dell'istituto della surrogazione per volontà del debitore, appare tuzioristico tener conto di tali dettati normativi anche nel nuovo contratto di mutuo.

La decadenza dai benefici prima casa potrebbe infatti verificarsi anche dopo che il debitore si sia avvalso della facoltà di surrogazione