
Interessi sui mutui e dichiarazione dei redditi

Autore: Massimiliano Casto

Fonte: Città Nuova

Le regole da rispettare per le detrazioni Irpef spiegate bene

Come ampiamente risaputo, a favore di chi accende un mutuo per l'acquisto della casa, viene concessa **una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi pagati e dei relativi oneri accessori**. L'Agenzia delle Entrate ha recentemente chiarito quali sono **i requisiti da possedere per poter beneficiare della detrazione del 19 per cento** prevista dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi, rilevando che alcune indicazioni erano già state fornite con la circolare n. 7/E del 27 aprile 2018. In linea generale, l'attuale disciplina prevede una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 19% degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e delle sue pertinenze per un importo non superiore a 4 mila euro. **La detrazione d'imposta si deve far valere nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui sono stati sostenuti gli interessi** a condizione che il mutuo sia stato stipulato per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale del nucleo familiare entro un anno dall'atto notarile. Questa condizione deve permanere per tutto il periodo d'imposta per il quale si chiedono le detrazioni. Vediamo meglio come funziona. **Chi può fruire della detrazione d'imposta** La detrazione d'imposta spetta agli acquirenti, anche della sola nuda proprietà, che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario. In presenza di più intestatari del mutuo, il diritto alla detrazione spetta a ciascuno in proporzione alla propria quota. **Contitolarità del contratto di mutuo** In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. 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. **Cosa si intende per abitazione principale** Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente. Pertanto, 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 (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado). La dimora abituale generalmente coincide con la residenza anagrafica, tuttavia il contribuente può attestare, mediante una autocertificazione, che la sua dimora abituale è in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici. **I limiti della detrazione** La detrazione d'imposta sugli interessi passivi spetta limitatamente alla parte di mutuo corrispondente al valore dichiarato nell'atto. Secondo tale principio, quando la somma concessa per il mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, possono essere portati in detrazione gli interessi relativi alla parte di mutuo che copre detto costo, aumentato delle spese notarili e degli altri oneri accessori relativi all'acquisto (gli oneri accessori consentono quindi di aumentare la detrazione spettante, fermo restando il limite massimo di 4.000 euro).