

Prima casa

Prima casa, non aumenta il bonus sulla quota interessi del mutuo

Affari e Finanza-La Repubblica

18 aprile 2011

Il tetto di spesa per gli interessi passivi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale resta inchiodato a quota 4.000 euro. Dopo l'incremento previsto dalla Finanziaria 2008 che ha aumentato il tetto imponibile sul quale calcolare la detrazione Irpef del 19% da 3.615,20 appunto a 4.000 euro, fortunatamente per i mutuatari lo scorso anno i tassi sui finanziamenti immobiliari hanno viaggiato basso. In caso contrario, il costo sostenuto dai contribuenti per tassi più "sostenuti" non sarebbe stato compensato dall'intervento del fisco. Complessivamente, il cittadino può recuperare un importo massimo annuo di 760 euro. Per "abitazione principale" si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente; conseguentemente, il bonus Irpef 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). Nel caso di separazione legale anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'unità immobiliare hanno la propria dimora abituale i suoi familiari. In caso di contitolarità del contratto di mutuo, il limite del 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione pagati. Ad esempio due coniugi non fiscalmente a carico l'uno dell'altro e contestatari in parti uguali del mutuo potranno utilizzare un tetto massimo di 2.000 euro ciascuno. Se, invece, il mutuo è cointestato con il coniuge fiscalmente a carico, il coniuge che sostiene interamente la spesa potrà fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi.

Il bonus Irpef del 19% spetta anche se il mutuo ipotecario è stato stipulato per acquistare un'ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare ed è ammesso anche per i contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea. Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione del 19% sono rappresentati dalle spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di mutuo. Tra gli oneri accessori sono compresi anche l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo ipotecario, nonché le altre spese sostenute dal professionista per conto del cliente (ad esempio: l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca); le spese di perizia; le spese di istruttoria; la penalità per anticipata estinzione del mutuo; l'imposta sostitutiva sul capitale prestato. La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e che la compravendita sia avvenuta nell'anno antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo.

Se l'unità immobiliare acquistata è oggetto di ristrutturazione edilizia, la detrazione del 19% spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad "abitazione principale" che, in ogni caso, deve avvenire entro due anni dall'acquisto. Se, invece, è stata acquistata una casa affittata, il bonus Irpef spetta, a decorrere dalla prima rata di mutuo pagata, a condizione che entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi all'inquilino l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro l'anno

dal rilascio l'immobile sia adibito ad "abitazione principale". La detrazione Irpef spetta anche nel caso che l'originario contratto di mutuo venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, compresa l'ipotesi di surrogazione per volontà del mutuatario. In questi casi, il bonus Irpef spetta per un importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del vecchio mutuo maggiorato delle spese e degli oneri relativi all'estinzione del vecchio mutuo e all'accensione del nuovo. Per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione dell'unità immobiliare da adibire ad "abitazione principale", la detrazione fiscale del 19% spetta su un importo massimo di 2.582,28 euro ed è riferito complessivamente a più cointestatari ed a più contratti di mutuo. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. L'immobile dovrà essere adibito ad "abitazione principale" entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione.

(ro. ser.)

[Articolo Originale](#)