



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2018  
N.RF088  
**INFO FISCO**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 8

<b>OGGETTO</b>	<b>MUTUI PER ABITAZIONE PRINCIPALE – CHIARIMENTI DELL'AGENZIA</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	CM 7/2018; ART.15, C. 1, LETT. B), DEL TUIR, ART. 15 C. 1-TER TUIR
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>17/05/2018</b>

*Sintesi: la recente maxicircolare CM 7/2018 ha fornito chiarimenti relativamente alla detrazione degli interessi passivi per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale.*

*In particolare sono stati affrontati i seguenti argomenti:*

- Interventi di ristrutturazione: la spettanza della detrazione quando i lavori di ristrutturazione siano effettuati dopo che il contribuente ha adibito ad abitazione principale l'immobile interessato
- Cumulabilità: la cumulabilità "condizionata" tra la detrazione interessi passivi per acquisto e ristrutturazione immobile da adibire ad abitazione principale
- Abitazione principale: il rispetto del requisito della destinazione dell'immobile ad abitazione principale nel caso di mutuo ipotecario destinata a acquisto e ristrutturazione abitazione principale
- Decesso mutuatario: estensione delle regole previste per il decesso del mutuatario nel caso di detrazione interessi passivi per acquisto abitazione principale anche al caso della ristrutturazione dell'abitazione principale.

È prevista una detrazione del 19% dall'Irpef degli interessi passivi relativi a **mutuo ipotecario** per:

- **l'acquisto** dell'abitazione principale (Art.15, c. 1, lett. b), del Tuir)
- **la costruzione/ristrutturazione** dell'abitazione principale (art. 15 c. 1-ter Tuir)

FINALITÀ MUTUO	OGGETTO MUTUO	DATA STIPULA	LIMITI	RIGO RP 2018
ACQUISTO	Abitazione principale	Dal 1/1/1993	4.000 complessivi	RP7
		Fino al 31/12/1992	4.000 per intestatario	RP7
	Abitazioni secondarie	Dal 1/1/1993	-	-
		Fino al 31/12/1992	2.065,83 per intestatario	RP8/14 cod. 8
	Altri fabbricati	Fino al 31/12/90	2.065,83 per intestatario	RP8/14 cod. 8
		Dal 1/1/1991	Nessuna	--
COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE	Abitazione principale	Dal 1/1/1998	2.582,28 complessivi	RP8/14 cod.10
RISTRUTTURAZIONE	Immobili di tutti i tipi	1997	2.582,28 complessivi	RP8/14 cod. 9

### ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE

La detrazione **spetta** a condizione che l'immobile **congiuntamente**:

- sia **adibito ad "abitazione principale" entro 1 anno** (12 mesi) **dall'acquisto** (salvo i casi di deroga)
- l'acquisto (**rogito**) intervenga **nell'anno antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo ipotecario**; ciò significa che si può, alternativamente:
  - prima procedere all'acquistare ed entro 1 anno stipulare il contratto di mutuo
  - prima stipulare il mutuo (con ipoteca su altro immobile) ed entro 1 anno procedere al rogito di acquisto (in tal caso si è sempre in presenza di un **contratto preliminare** di compravendita).

### REQUISITO DELLA "ABITAZIONE PRINCIPALE"

La qualificazione di "abitazione principale":

- deve **permanere per tutti i periodi d'imposta per i quali si chiedono le detrazioni**
- **in caso di trasferimento**, la detrazione **cessa dal periodo d'imposta successivo** a quello di non utilizzo come abitazione principale.



#### Dimora abituale:

- si presume coincida con la residenza "anagrafica"
- tuttavia il contribuente può attestare - mediante autocertificazione - che la sua dimora abituale è in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici.



#### FAMILIARE: la detrazione spetta:

- anche se l'immobile è **adibito ad abitazione principale di un familiare** (di cui all'art. 5, c. 5 TUIR: coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado – CM n. 7/2001)
- tuttavia, in caso di **compresenza di mutuo per la propria abitazione** principale, non si potrà più detrarre gli interessi pagati sul mutuo dell'abitazione principale del familiare.

### CASI DI DEROGA ALLA DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Nei seguenti casi opera una deroga ex lege all'obbligo di dimora abituale nell'unità acquistata:

FATTISPECIE	DEROGA ALLA DIMORA ABITUALE	CONDIZIONI
<b>FORZE ARMATE</b>	l'acquisto dell'immobile da parte di soggetti appartenenti alle <b>Forze armate e di polizia</b> non necessita del requisito della dimora abituale.	Il contribuente non può possedere altri immobili (2° case), neppure se gravate da diritti di godimento a favore di terzi – (CM 20/2011) Ove tali soggetti siano proprietari di <b>un solo immobile</b> , non adibito ad abitazione principale per il quale beneficiano della detrazione in qualità di dipendente delle Forze armate/di Polizia e, in seguito, acquistino (anche a titolo gratuito) un secondo immobile, possono comunque fruire della detrazione a condizione che il primo immobile sia utilizzato come abitazione principale e sempreché non siano trascorsi 12 mesi dall'acquisto ( <b>CM 7/E/2018</b> )
<b>TRASFERIMENTO PER RICOVERO</b>	Non perde la detrazione il soggetto costretto al ricovero permanente in un istituto di ricovero o cura	L'immobile <b>non deve risultare affittato</b> a terzi
<b>TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO</b>	Non si perde il diritto alla detrazione se il mancato trasferimento della residenza entro 12 mesi sia avvenuto causa trasferimento per motivi di lavoro, in quanto: - la sede di lavoro è in altro comune (anche limitrofo) - anche per trasferimenti all'estero Se vengono meno le esigenze di lavoro, dal periodo successivo si perde il diritto alla detrazione (sempreché non ci si trasferisca nuovamente, destinando l'immobile a dimora abituale)	La causa deve essere <b>intervenuta dopo l'acquisto</b> (non è ammesso acquistare sapendo già di non potersi spostare di residenza per motivi di lavoro).

<b>IMMOBILI INAGIBILI PER CALAMITÀ NATURALI</b>	Si prescindere dal requisito della dimora abituale nel caso in cui l'immobile sia inagibile (in tutto o in parte) a causa di un evento calamitoso (il riferimento al sisma della CM 11/2014 si ritiene doversi estendere a qualsiasi evento involontario)	L'immobile deve essere <b>oggetto di ordinanza sindacale di sgombero</b>
---	---	--

### IMMOBILE NON PIU' DESTINATO AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Al di fuori dei casi di irrilevanza di trasferimento:

- **il diritto alla detrazione cessa**
- dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile **non è più usato come abitazione principale**.

È fatta salva la facoltà del contribuente di riprendere la detrazione per le sole rate residue dal periodo d'imposta in cui l'immobile torni a divenire abitazione principale.

### **CONDIZIONI TEMPORALI**

Come anticipato, la detrazione degli interessi passivi presuppone che:

- ⇒ l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto
- ⇒ l'acquisto avvenga entro l'anno antecedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo.



**Termini:** vanno calcolati secondo i principi civilistici (art. 2963 CC); stesso giorno del 12 mese rispetto al termine di partenza

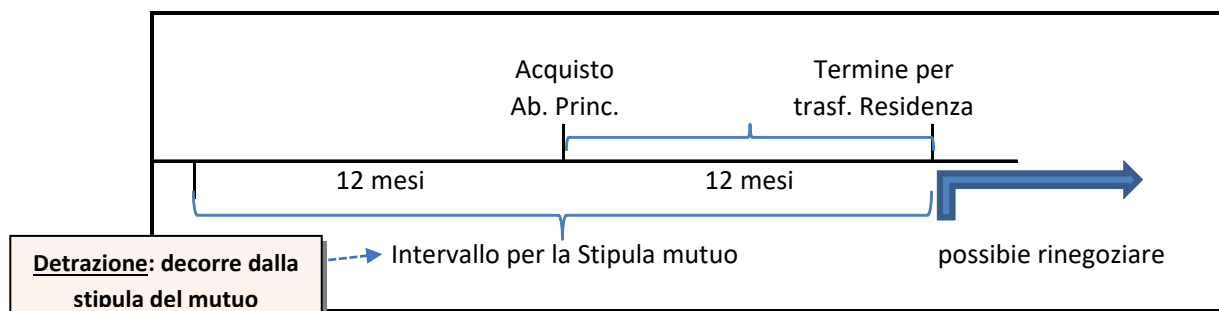
Dunque, la detrazione può operare anche prima che avvenga l'acquisto dell'immobile (purché questo intervenga entro 12 mesi dalla stipula del mutuo e quest'ultimo sia garantito da ipoteca su altro immobile).

### RINEGOZIAZIONE DI UN MUTUO

Si applicano i seguenti concetti (CM 34/08 e RM 390/07):

- **non si applica il vincolo dei 12 mesi** tra acquisto dell'immobile e stipula del mutuo
- se il nuovo mutuo è rinegoziato con un **capitale superiore al debito residuo** precedente, si applica una percentuale di detraibilità (v. oltre).

<b>Dati variabili</b> (RM 57/2008)	- la banca mutuante può anche essere diversa - il mutuatario può essere solo uno dei mutuatari precedenti
<b>Dati che non possono variare</b>	- l'immobile dato in garanzia (deve rimanere lo stesso)



**Nota:** la rinegoiazione del mutuo spesso avviene:

- per fruire delle migliori condizioni offerte da altri istituti (si modifica la banca e le condizioni del mutuo)
- per poter meglio fruire della detrazione da parte dei coniugi.

## IMMOBILE ACQUISTATO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Una situazione particolare riguarda il caso in cui l'immobile acquistato "sia oggetto di ristrutturazione edilizia"; in tal caso la detrazione spetta:

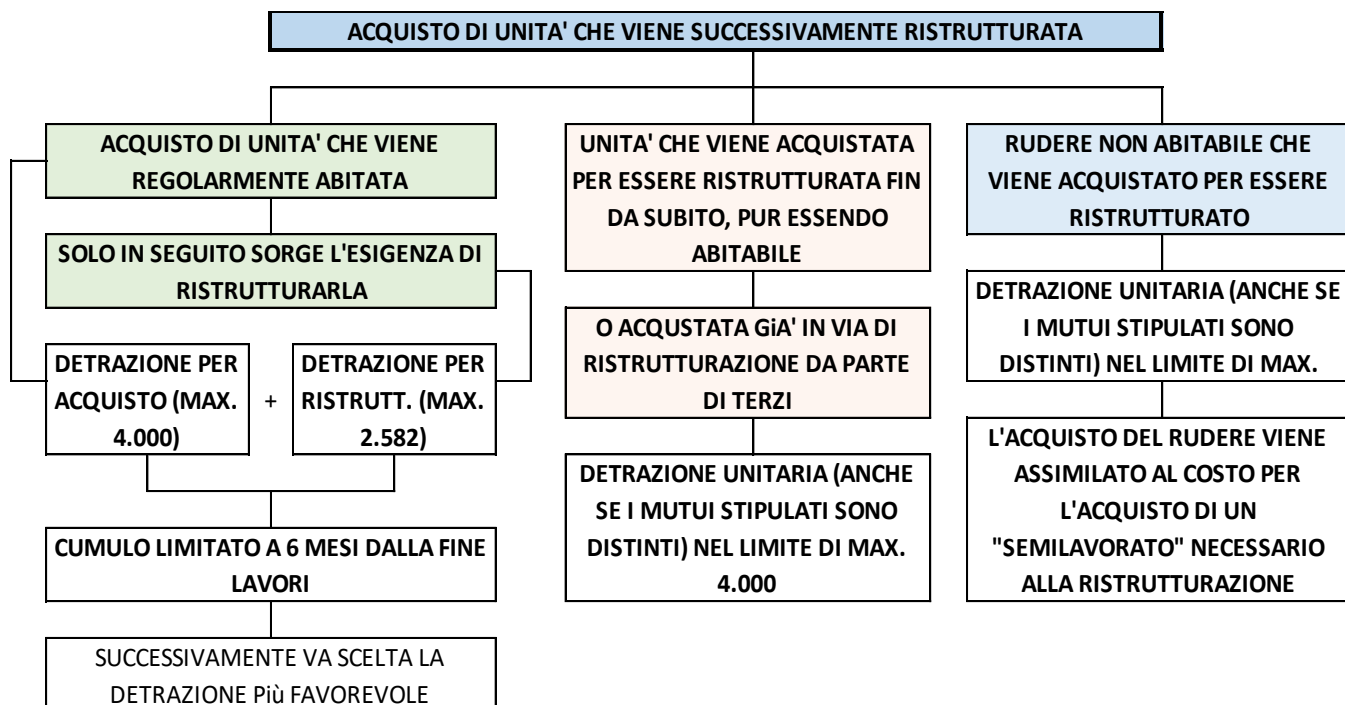
- dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale
- e comunque entro 2 anni dall'acquisto.

**Requisito:** l'immobile deve essere "già idoneo, prima dell'effettuazione dei lavori, ad essere adibito a dimora abituale" (RM 1/2007 e CM 7/2017).



**N.B.:** in sostanza, si ritiene si debba trattare:

- di una **unità già accatastata** (o che possiede i requisiti per esserlo), anche se fatiscente
- ma che **non venga subito utilizzata dall'acquirente** che, al contrario, **procede ai lavori prima di destinare l'unità ad abitazione principale** (CM 39/2010).



E' ammesso:

- sia l'**acquisto da soggetto che lo sta ristrutturando** (con **voltura della licenza edilizia**; in assenza gli interessi non sono detraibili - RM 310/2007)
- sia la **ristrutturazione diretta in seguito all'acquisto**.

### Esempio1

Un soggetto ha acquistato il 01/03/2016 un fabbricato per ristrutturarlo e destinarlo ad abitazione principale, contraendo a tal fine un mutuo ipotecario.

Terminati i lavori, inizia ad abitarlo a partire dal 01/06/2017.

In tal caso, potrà portare in detrazione esclusivamente la quota di interessi passivi versata nel periodo d'imposta 2017 (successivamente al 01/06/2017) nel mod. Redditi PF 2018; la quota di **interessi passivi pagata antecedentemente al 01/06/2017** e gli **oneri accessori pagati nel 2016** (oneri notarili per stipula del mutuo) **non sono detraibili**.

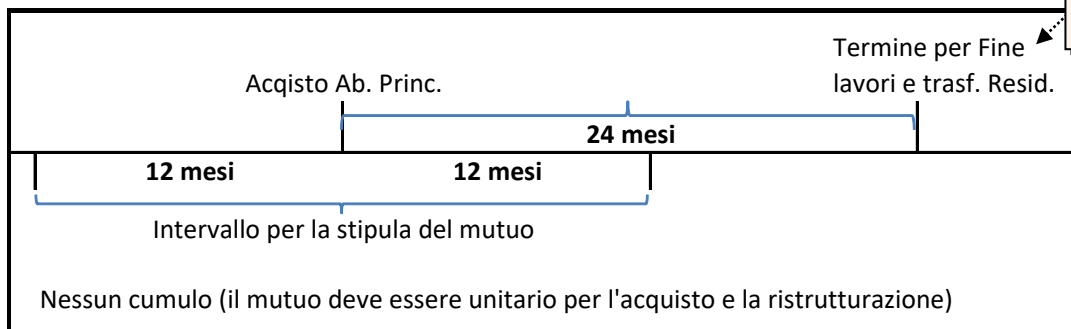
**Esempio2**

Nell'Esempio1 precedente, si ponga ora che acquisto e stipula del mutuo siano intervenute al 1/02/2017; in tal caso:

- rimangono indetraibili gli interessi passivi relativi al mese di gennaio 2017
- ma risultano detraibili gli oneri notarili per la stipula del mutuo ipotecario.

**ACQUISTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE "DA RISTRUTTURARE"**

**Detrazione:**  
decorre da  
tale data



**LIMITI ALLA DETRAZIONE**

Dal 1° gennaio 2008, l'importo massimo detraibile per acquisto dell'abitazione principale:

→ è pari a € 4.000

da considerarsi:

- con riferimento a ciascun intestatario, se il mutuo è stato stipulato prima del 1/01/1993
- complessivamente, per i mutui stipulati a partire dal 1° gennaio 1993.

DATA DI STIPULA	ACQUISTO IMMOBILE	RESIDENZA	LIMITE DI SPESA
Dall'1/01/2001 e Dall'1/07/2000 al 31/12/2000	Nell'anno precedente o successivo la stipula del mutuo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entro 12 mesi dall'acquisto</li> <li>- Entro 12 mesi dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto</li> <li>- <b>Entro 24 mesi dall'acquisto se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia</b></li> </ul>	€ 4/000 Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo
Dall'1/01/1994 al 30/06/2000	Nei sei mesi precedenti o	entro 6 mesi dall'acquisto	
Nel 1993	successivi la stipula del mutuo	entro l'8/06/1994	
Ante 1993	Non sono previsti limiti temporali	entro l'8/12/1993	€ 4/000 Per ogni intestatario

(1) Ai mutui stipulati negli ultimi sei mesi del 2000 vengono applicate le più favorevoli condizioni stabilite per quelli stipulati dall'1/01/2001 in quanto, al 31/12/2000 non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto (sei mesi dal 1/07/2000 = 1/01/2001)

## COSTRUZIONE (O RISTRUTTURAZIONE) DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE (COD. 10)

L'art. 15 c. 1-ter Tuir (come attuato dal DM n. 311 del 30/07/1999) prevede la detrazione **degli interessi passivi**, oneri accessori e quote di rivalutazione per indicizzazioni, su mutuo ipotecario (contratto a partire dal 1/01/1998) per:

- la **costruzione**
- la **“ristrutturazione” (N.B.: non il “restauro” o “risanamento conservativo”)**

di immobile da adibire ad **abitazione principale**.

**Limite di spesa:** la detrazione spetta per un importo massimo di **€ 2.582,28**, da ripartire in caso di **contitolari**.

### DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Per **costruzione e ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al **provvedimento comunale** che autorizzi:

- **una nuova costruzione;**
- **interventi di ristrutturazione edilizia** (art. 3 Dpr 380/2001).

### CONDIZIONI PER LA DETRAZIONE (DM 311/1999)

Per fruire della detrazione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

▪ l'unità immobiliare che si costruisce/ristruttura deve essere destinata ad abitazione principale del <b>contribuente</b> o dei <b>suoi familiari</b>
▪ il <b>mutuo</b> deve essere stipulato <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>entro 6 mesi, antecedenti</b></li> <li>- o <b>entro 18 mesi successivi</b> (per i mutui stipulati dal 1/12/2007; per quelli precedenti rimane il termine di 6 mesi successivi)</li> </ul> alla <b>data di inizio dei lavori</b> di costruzione/ristrutturazione.
▪ l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale <b>entro 6 mesi dal termine dei lavori</b>
▪ il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

### DESTINAZIONE D ABITAZIONE PRINCIPALE

SITUAZIONE	EFFETTO	DEROGHE
l'immobile <b>non diventa abitazione principale entro 6 mesi</b> dalla conclusione dei lavori di costruzione	si <b>decade</b> dalla detrazione (ravvedimento operoso, non tassazione a quadro RM)	non si applica per le Forze armate e per le Forze dell'ordine
l'immobile <b>non viene più utilizzato come abitazione principale</b>	si perde la detrazione dal periodo d'imposta successivo in poi	non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per ricovero permanente</li> <li>- per motivi di lavoro</li> </ul>

La detrazione:

- opera in via provvisoria **fin dal momento della stipula del contratto di mutuo**
- dovendosi successivamente procedere:
  - a verificare l'importo effettivamente utilizzato per i lavori
  - se si verte in un caso di decadenza, laddove non siano rispettati i requisiti richiesti.





**CM 7/2018:** La detrazione prevista per gli interessi passivi dei mutui contratti per **interventi di ristrutturazione edilizia** spetta anche nell'ipotesi in cui i **lavori di ristrutturazione** siano effettuati **dopo che il contribuente ha adibito ad abitazione principale** l'immobile oggetto degli interventi edilizi

#### Esempio3

Un soggetto ha acquistato il 01/07/2016 un fabbricato che adibisce ad abitazione principale. Procede successivamente alla ristrutturazione dell'immobile e a tal fine stipula un mutuo ipotecario il 01/03/2017 e il 15.03.2017 iniziano i lavori. Terminati i lavori, inizia ad abitarlo a partire dal 1/06/2017. In tal caso:

- la detrazione spetta a partire dalla stipula del contratto di mutuo (01/03/2017)
  - ✓ essendo rispettato la distanza temporale tra la stipula del contratto di mutuo e la data di inizio di lavori di ristrutturazione.
- a prescindere dal fatto che l'immobile fosse stato adibito ad abitazione principale prima dell'effettuazione degli interventi di ristrutturazione

### CUMULO DETRAZIONE PER ACQUISTO E RISTRUTTAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Con la CM 7/2018 l'Agenzia ha chiarito che:

- in caso di **contemporanea presenza** di detrazione per gli interessi passivi su mutuo
  - per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo RP7)
  - e per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale (rigo RP8 cod. 10)
- il **cumulo si applica** (DM 311/1999)
  - ⇒ per il **periodo di durata dei lavori** di costruzione/ristrutturazione (per i quali non vi è un limite)
  - ⇒ e per i **6 mesi successivi** al termine dei lavori.

#### Esempio4

Il sig. Rossi abita in un appartamento per il quale detrae gli interessi passivi per l'acquisto. Il 1/04/2016 ha stipulato un contratto di mutuo per la ristrutturazione della medesima abitazione; i lavori terminano il 30/09/2019: La detrazione per l'acquisto (nel limite di €. 4.000)

- potrà essere cumulata con quella per la ristrutturazione (nel limite di €. 2.582)
- fino ai 6 mesi successivi al completamento dei lavori di ristrutturazione (31/03/2020)

### INIZIO E TERMINE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Sia per l'**inizio** che per il **termine** dei lavori di ristrutturazione va fatto riferimento alle relative abilitazioni amministrative (ove necessarie).

La **cumulabilità** tra le due agevolazioni è **possibile**:

- sia nel caso siano stipulati due mutui, uno per l'acquisto e l'altro per la ristrutturazione
- che nel caso venga stipulato un **unico mutuo per acquisto e ristrutturazione**.

In quest'ultimo caso si rientra nella fattispecie dell'acquisto dell'immobile oggetto di successiva ristrutturazione. In tale ipotesi per verificare il rispetto del requisito della **destinazione dell'immobile ad abitazione principale**, si possono presentare i seguenti casi:

SITUAZIONE	Abitazione principale	
	Acquisto	Ristrutturazione
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - entro sei mesi dalla conclusione dei lavori - e <b>non</b> sono ancora trascorsi due anni dall'acquisto	SI	SI
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - OLTRE sei mesi dalla conclusione dei lavori - e <b>non</b> sono ancora trascorsi due anni dall'acquisto	SI	NO
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - entro sei mesi dalla conclusione dei lavori - e sono trascorsi due anni dall'acquisto	NO	SI
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - OLTRE sei mesi dalla conclusione dei lavori - e sono trascorsi due anni dall'acquisto	NO	NO

### DECESSO DEL MUTUATARIO

Con la **CM 7/2018** l'Agenzia ha esteso relativamente al caso di **decesso di un mutuatario** (unico titolare e/o contitolare):

- alla detrazione interessi passivi per ristrutturazione/costruzione immobile
- quanto previsto per la detrazione degli interessi passivi per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale

In caso di **decesso di un mutuatario** (unico titolare e/o contitolare), si applicano dei criteri specifici.

In particolare, la detrazione spetta:

**a) a tutti gli eredi:**

- per gli **interessi da essi pagati** in relazione alle **quote maturate in capo al decuius**: purché regolarizzino successivamente l'accollo (CM 122/99)
- in via ordinaria: dal momento dell'accollo (entro 12 mesi va adibita ad abitazione principale di uno dei familiari)

**b) ad uno solo degli eredi:** a condizione che gli eredi abbiano stipulato un **accordo** (CM 20/2011):

- in forma di **atto pubblico/scrittura privata autenticata**
- attestante i dati dell'erede che si obbliga al pagamento dell'intero mutuo.

In caso contrario, la detrazione torna a spettare a tutti gli eredi.

Accollo per decesso del titolare del mutuo	La detrazione con riferimento alle quote di interessi maturate sul decuius spetta per gli interessi pagati dal coniuge superstite/eredi a condizione che effettuino l'accollo del mutuo (CM 122/99).
	La detrazione, con riferimento al periodo antecedente l'accollo del mutuo, è ammessa in capo ad un solo erede a condizione che: - gli eredi abbiano stipulato un accordo in forma di atto pubblico/scrittura autenticata - attestante i dati dell'erede che si obbliga al pagamento dell'intero mutuo (CM 20/2011).