



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF117

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 10

OGGETTO	ABITAZIONE PRINCIPALE - INTERESSI PASSIVI SU MUTUI – ULTIMI CHIARIMENTI
RIFERIMENTI	CM 13/2019; ART.15, C. 1, LETT. B), DEL TUIR, ART. 15 C. 1-TER TUIR
CIRCOLARE DEL	24/06/2019

Sintesi: la Guida agli oneri di quest'anno (CM 13/2019) ha fornito chiarimenti anche in relazione alla detrazione degli interessi passivi relativi all'acquisizione dell'abitazione principale.

Tra i principali chiarimenti si evidenzia quanto segue:

- decesso del mutuatario: anche in presenza di erede unico, scatta sempre l'obbligo di procedere al regolare accollo del mutuo al fine di procedere alla detrazione dei relativi interessi
- spese di incasso delle rate: non sono detraibili, perchè non accessorie alla stipula del contratto di mutuo
- coniugi che costruiscono/ristrutturano l'abitazione principale di proprietà solo di uno di essi: in tal caso:
 - ✓ il coniuge non proprietario non può detrarre alcun che (posto che non ha la proprietà)
 - ✓ il coniuge proprietario può calcolare la detrazione anche con riferimento alla parte di spesa imputata all'altro coniuge (cioè riferita ai documenti intestati a quest'ultimo), autocertificando sul documento di spesa il sostenimento dell'onere (pur se sempre nel limite della quota di interessi corrispondente alla quota di intestazione del mutuo).

In relazione agli interessi passivi corrisposti in relazione ai **mutui ipotecario**:

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

è prevista la **detrazione Irpef del 19%**.

Come avviene ordinariamente quando è modificata la fiscalità degli immobili, è previsto un trattamento differenziato a seconda della data in cui è stato il contratto il mutuo:

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

Anche quest'anno l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato i chiarimenti nella cd. "Guida agli oneri" per il periodo d'imposta 2018, affrontati nel seguito.

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"> - Entro 12 mesi dall'acquisto - Entro 12 mesi dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto - Entro 24 mesi dall'acquisto se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia 	€ 4/000 Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo
Dall'1/01/1994 al 30/06/2000	Nei sei mesi precedenti o successivi la stipula del mutuo	entro 6 mesi dall'acquisto	
Nel 1993		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)

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
FORZE ARMATE	l'acquisto dell'immobile da parte di soggetti appartenenti alle Forze armate e di polizia 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 un solo immobile , 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 (CM 7/E/2018)
TRASFERIMENTO PER RICOVERO	Non perde la detrazione il soggetto costretto al ricovero permanente in un istituto di ricovero o cura	L'immobile non deve risultare affittato a terzi
TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO	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 intervenuta dopo l'acquisto (non è ammesso acquistare sapendo già di non potersi spostare di residenza per motivi di lavoro).
IMMOBILI INAGIBILI PER CALAMITÀ NATURALI	Si prescinde 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 oggetto di ordinanza sindacale di sgombero

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.

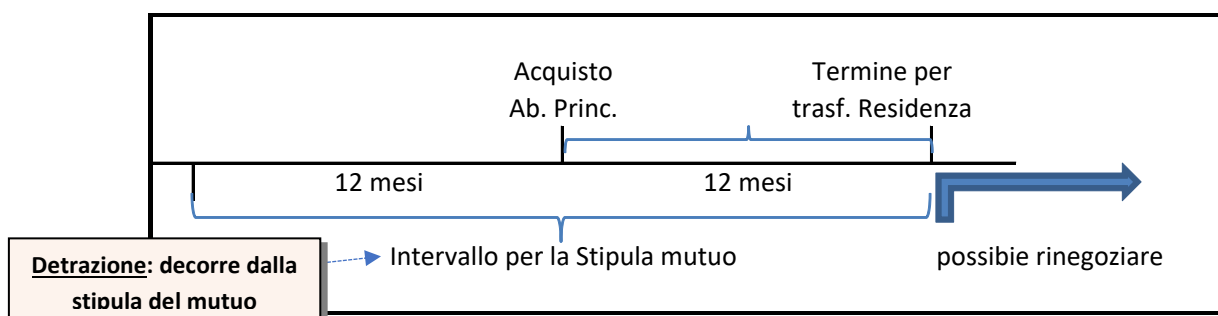
RINEGOZIAZIONE DI UN MUTUO

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).



Dati variabili (RM 57/2008)	- la banca mutuante può anche essere diversa - il mutuatario può essere solo uno dei mutuatari precedenti
Dati che non possono variare	- 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.

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.:** è escluso 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 **contribuente** o dei **suoi familiari**
- il **mutuo** deve essere stipulato
 - **entro 6 mesi, antecedenti**
 - o **entro 18 mesi successivi** (per i mutui stipulati dal 1/12/2007; per quelli precedenti rimane il termine di 6 mesi successivi)
 alla **data di inizio dei lavori** di costruzione/ristrutturazione.
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale **entro 6 mesi dal termine dei lavori**
- 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 non diventa abitazione principale entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione	si decade dalla detrazione (ravvedimento operoso, non tassazione a quadro RM)	non si applica per le Forze armate e per le Forze dell'ordine
l'immobile non viene più utilizzato come abitazione principale	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"> - per ricovero permanente - per motivi di lavoro

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.



N.B.: - RISTRUTTURAZIONE: la detrazione degli interessi per lavori di ristrutturazione **spetta indifferentemente che questi siano effettuati** (CM 7/2018):

- **prima** che il contribuente abbia **adibito l'unità ad abitazione principale** (si tratta del caso affrontato nel paragrafo precedente)
- **oppure solo successivamente.**

Esempio1

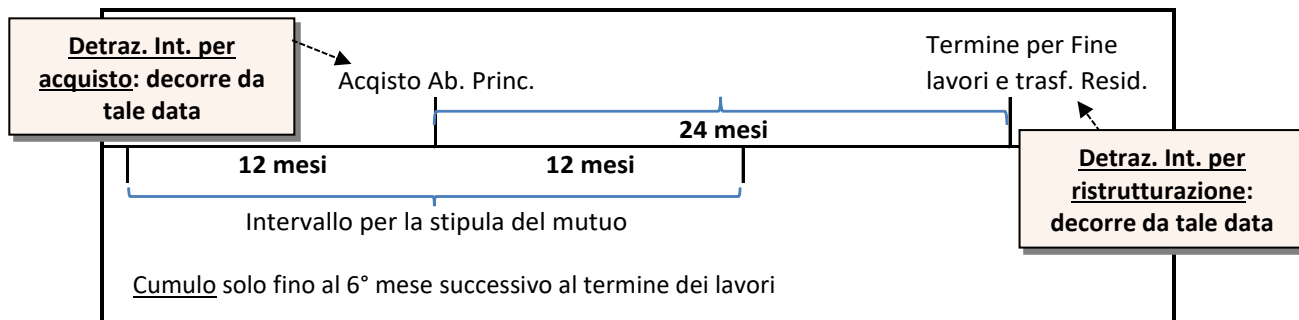
Un contribuente ha acquistato nel 2009 un fabbricato che ha adibito ad abitazione principale. Procede successivamente alla sua ristrutturazione dell'immobile; a tal fine stipula un mutuo ipotecario in data 1/03/2018 e il 15/03/2018 iniziano i lavori.

Terminati i lavori, inizia ad abitarlo a partire dal 1/06/2018.

In tal caso:

- la detrazione spetta a partire dalla stipula del contratto di mutuo (1/03/2018)
 - ✓ 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

ACQUISTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE "DA RISTRUTTURARE"



NEW - COSTRUZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE DI UN SOLO CONIUGE

In relazione al caso in cui due coniugi stipulino un contratto di mutuo:

- ✓ per la costruzione/ristrutturazione di una unità da adibire ad abitazione principale
- ✓ di proprietà solo di uno di essi (es: moglie)

L'Agenzia (in modo conforme a quanto risolto per l'analoga situazione riferita all'acquisto dell'abitazione principale) chiarisce che:

- il coniuge non proprietario (marito) non può detrarre alcun onere (posto che non ha la proprietà)
- il coniuge proprietario può calcolare la detrazione:
 - ✓ anche con riferimento alla parte di spesa imputata all'altro coniuge (cioè riferita ai documenti intestati a quest'ultimo), autocertificando sul documento di spesa il sostenimento dell'onere
 - ✓ pur se sempre nel limite della quota di interessi corrispondente alla quota di intestazione del mutuo.



Nota: in sostanza, il chiarimento trova applicazione in tutti i casi in cui si debba ricorrere a un pro quota di detrazione (si pensi al caso in cui il mutuo sia di entità superiore rispetto alle spese sostenute).

Interessi detraibili:

costi di costruzione + oneri accessori **alla costruzione ed al mutuo**
capitale preso a mutuo

x

interessi passivi + oneri accessori **al mutuo** pagati

Esempio7

La sig.ra Bianchi vive assieme al marito in un appartamento di sua esclusiva proprietà. Nel 2018 i coniugi stipulano un mutuo ipotecario di € 350.000 per la ristrutturazione dell'unità, a fronte della quale sono emesse fatture intestate ad entrambi i coniugi. I lavori sono iniziati e terminati nel 2018: la spesa sostenuta a consuntivo è pari ad €. 300.000, mentre gli interessi pagati in tale anno sono pari ad € 2.900.

La detrazione è pari ad € 2.320 ed è così determinata:

- coefficiente detraibilità: $(300.000 / 350.000) \times 100 = 85,71\%$ (rileva come costo anche la quota di spesa imputata al marito dall'impresa, autocertificando di averne sostenuto l'onere)
- interessi effettivamente detraibili: $2.900 \times 85,71\% = \text{€ } 2.485,71$.

La moglie potrà comunque detrarre la sola spesa di €. $2.485,71 / 2 = \text{€ } 1.242,86$, in quanto il mutuo risulta cointestato.

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**.

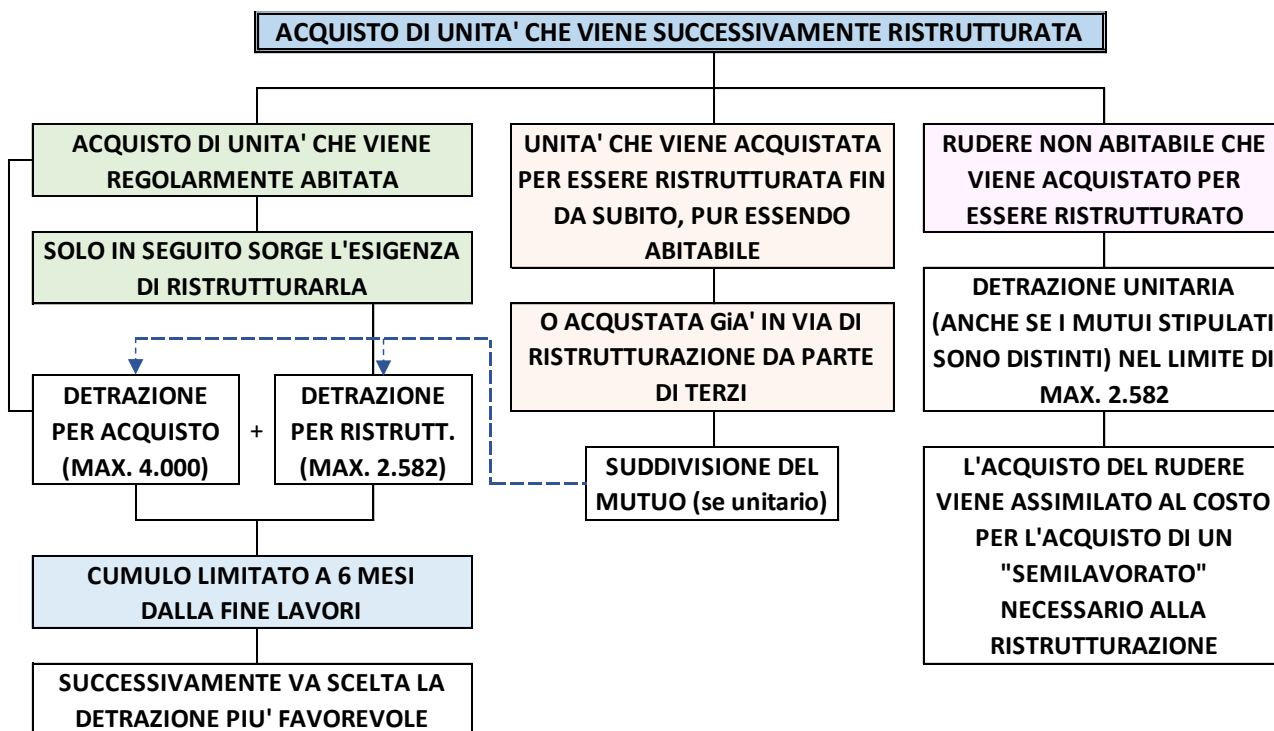


N.B.: in passato si riteneva che la fattispecie, essendo inquadrata nella lett. b) dell'art. 15 Tuir, dovesse essere trattata in modo unitario, nel senso che il mutuo (ove unitario) andasse inquadrato:

- tra quelli finalizzati all'acquisto
- oppure tra quelli finalizzati alla ristrutturazione.

Al contrario, la CM 7/2018 dispone che il mutuo

- ⇒ vada "spezzato" nelle sue componenti (si ritiene in ragione delle spese sostenute per le due finalità)
- ⇒ seguendo, poi, il regime proprio, tra cui il limite di cumulo di tali interessi fino a quelli maturati entro i 6 mesi successivi alla ultimazione dei lavori.



CUMULO DETRAZIONE PER ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

In caso di:

- 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.

Ciò si applica indipendentemente che il contribuente:

- a) abbia proceduto ad **acquistare l'abitazione principale in passato e, solo dopo alcuni anni, decida di ristrutturarla**
- b) o proceda ad **acquistare l'unità che avvia immediatamente alla ristrutturazione.**

Inoltre non rileva il fatto che il contribuente:

- abbia stipulato due mutui distinti, uno per l'acquisto e l'altro per la ristrutturazione (come avviene obbligatoriamente nel caso a) precedente)
- o abbia stipulato un **unico mutuo, finalizzato sia all'acquisto che alla ristrutturazione.**

Esempio3

ACQUISTO PREGRESSO E SUCCESSIVA RISTRUTTURAZIONE

Il sig. Rossi abita in un appartamento per il quale detrae gli interessi passivi per l'acquisto. Il 1/04/2018 ha stipulato un contratto di mutuo per la ristrutturazione della medesima abitazione; i lavori terminano il 30/09/2020:

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 il completamento dei lavori di ristrutturazione (31/03/2021)

Esempio2

ACQUISTO ED IMMEDIATA RISTRUTTURAZIONE

Mario acquista il 1/02/2018 un appartamento al prezzo di € 95.000 + 5.000 oneri accessori.

Pur essendo già abitabile, lo ristruttura prima di portarvi la residenza, appaltando i lavori per € 50.000 (Iva 10% inclusa) e stipulando un mutuo (unitario) di € 150.000 fin dal 1/02/2018.

I lavori terminano il 1/10/2018 ed il contribuente inizia subito ad abitarlo.

Potrà portare in detrazione nel mod. Redditi PF 2019 la quota di interessi passivi relativi:

- **all'acquisto** (2/3 degli interessi complessivi) **fin dal 1/02/2018** nel limite di € 4.000
- **alla ristrutturazione** (1/3 degli interessi totali) **solo dal 1/10/2018** nel limite di € 2.582.

Nel 2019 il cumulo sarà ammesso solo fino a marzo 2019; da aprile in poi fruirà solo degli interessi per l'acquisto.

ACQUISTO CON IMMEDIATA RISTRUTTURAZIONE

In tale ipotesi, per verificare il rispetto del requisito della **destinazione dell'immobile ad abitazione principale**, si possono presentare i seguenti casi:

TRASFERIMENTO DI RESIDENZA	Interessi per l'Abitazione principale	
	Acquisto	Ristrutturazione
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori - e non sono ancora trascorsi 2 anni dall'acquisto	SI	SI
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - oltre 6 mesi dalla conclusione dei lavori - e non sono ancora trascorsi 2 anni dall'acquisto	SI	NO
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori - e sono trascorsi 2 anni dall'acquisto	NO	SI
L'immobile è adibito ad abitazione principale: - oltre 6 mesi dalla conclusione dei lavori - e sono trascorsi 2 anni dall'acquisto	NO	NO



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).

ONERI DETRAIBILI

In generale risultano detraibili gli **oneri sostenuti**:

A) in occasione della stipula del mutuo ipotecario (spese di istruttoria bancaria, di perizia, onorario notarile, imposta sostitutiva sui finanziamenti, imposta per l'iscrizione/cancellazione di ipoteca, ecc.)

B) nonché quelli direttamente correlati al mutuo (cioè sostenuti durante la vita di quest'ultimo) indipendentemente che si verta nell'ambito dell'acquisto dell'abitazione principale o della sua costruzione/ristrutturazione.

Tra questi ultimi vi sono i seguenti:

- ➔ **interessi passivi del mutuo**
- ➔ **oneri assimilati** agli interessi passivi, e cioè:
 - **quote di rivalutazione** da clausole di indicizzazione (mutui "a tasso variabile")
 - perdite su cambi (mutui "in valuta")

NEW

NEW - la **CM 13/2019** chiarisce che tra tali oneri assimilati:

- ➔ non rientrano le eventuali **spese addebitate per l'incasso delle rate** dall'istituto di credito
- ➔ in quanto non strettamente accessorie all'accensione del mutuo (peraltro tali importi non vengono indicati nella Certificazione degli oneri sostenuti che rilascia l'istituto di credito).



Altri oneri non detraibili: si ricorda che tra gli altri oneri non ammessi a detrazione risultano:

- ✓ la spesa per assicurare l'immobile
- ✓ spese di mediazione immobiliare (destinatari di una detrazione specifica nel limite di €. 1.000)
- ✓ onorario del notaio per il contratto di compravendita
- ✓ imposta di registro/lva ed imposte ipotecarie e catastali.

DECESSO DEL MUTUATARIO

Con la **CM 7/2018** l'Agenzia aveva esteso relativamente al caso di **decesso di un mutuatario**:

- 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** (quelli pagati dal decuius vanno indicati nella Dichiarazione di quest'ultimo, presentata da uno degli eredi) in relazione alle **quote "maturate" in capo al decuius**: purché regolarizzino successivamente l'accollo (CM 122/99)
- la detrazione spetta **anche nel periodo precedente la regolarizzazione** del contratto tra gli stessi e la banca (CM 20/2011, p.to 1.4), fermo restando il sussistere delle altre condizioni (tra cui, ad esempio, il fatto che entro 12 mesi l'immobile vada adibito ad abitazione principale di uno dei familiari, ove già non lo sia)

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: <ul style="list-style-type: none"> - 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).

NEW

NEW - Con la **CM 13/2019** l'Agenzia chiarisce ora che:

- la condizione della **regolarizzare costituita dall'accollo** del mutuo
- è necessaria **anche in presenza di unico erede**.

