



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF185

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	INTERESSI PASSIVI DETRAIBILI PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE PER IL CONIUGE SUPERSTITE
RIFERIMENTI	RM 129/2017, art. 15, co. 1-ter, D.P.R. 917/1986
CIRCOLARE DEL	23/10/2017

DETRAZIONE DEL 100% PER IL CONIUGE SUPERSTITE

Con la Risoluzione **n. 129/E del 18 ottobre 2017**, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- il coniuge superstite può usufruire della detrazione per gli interessi passivi e oneri accessori relativi al mutuo ipotecario contratto per la ristrutturazione dell'abitazione principale, di cui è contitolare insieme al coniuge deceduto
- a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo.

Viene in tal modo esteso quanto chiarito con la **circolare n. 122 dell'1 giugno 1999, punto 1.2.1** relativamente all'acquisto dell'abitazione principale.

LA NORMATIVA

L'**art. 15 c. 1-ter del Tuir** prevede la **detraibilità degli interessi passivi**, oneri accessori e quote di rivalutazione per indicizzazioni, su mutuo ipotecario contratto a partire **dal 1° gennaio 1998** per:

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

di immobile da adibire ad abitazione principale.

La detrazione spetta su un importo massimo di **euro 2.582,28**.

DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE: si tratta di tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi:

- una nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 c. 1 lett. d) Testo Unico Edilizia, approvato con DPR n. 380/2001).

La detrazione spetta anche per la costruzione di un **fabbricato rurale** da adibire **ad abitazione principale** del coltivatore diretto.

CONDIZIONI:

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

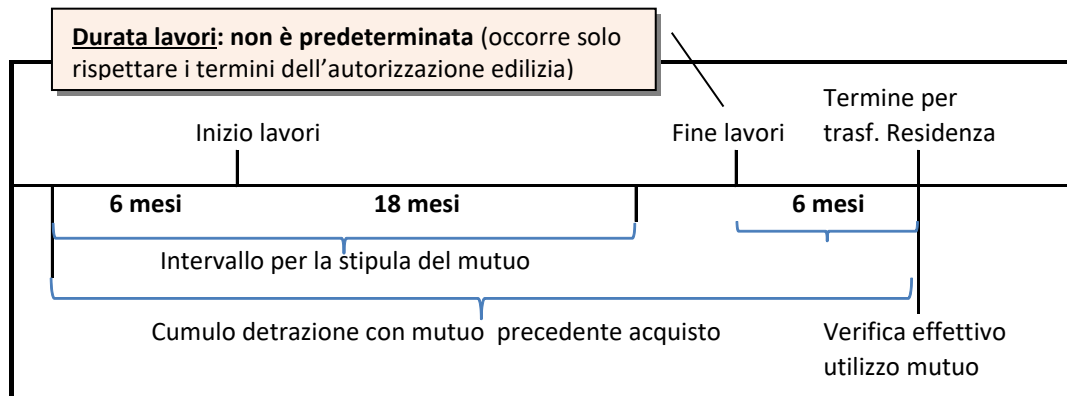
- | |
|--|
| - l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente |
| - il mutuo deve essere stipulato entro sei mesi, antecedenti o successivi, alla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione. A decorrere dal 1° dicembre 2007 per poter fruire della detrazione, la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione |
| - l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei 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. |

1) stipula del mutuo: deve avvenire:

- nei 6 mesi precedenti
- oppure nei 18 mesi successivi

all'inizio dei lavori

2) abitazione principale: l'immobile va adibito ad abitazione principale (cioè occorre trasferirvi la residenza anagrafica) **entro 6 mesi dal termine dei lavori.**



DETRAZIONE MASSIMA: spetta, ripartita tra i contitolari, per un massimo di € 2.582,28.

Destinazione effettiva del finanziamento: anche in tal caso occorre determinare quale quota di mutuo è stata destinata alla costruzione (l'importo, in questo caso, è meramente stimato alla stipula; occorre verificare "a consuntivo" se vi è stato esubero).

DECADENZA DAI BENEFICI

Il diritto alla detrazione si perde al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

- a) l'unità immobiliare non viene destinata ad abitazione principale entro i sei mesi dalla data di conclusione dei lavori di costruzione;
- b) i lavori di costruzione dell'unità immobiliare non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (si ricorda che a decorrere dal 1° dicembre 2007 la stipula del contratto di mutuo deve avvenire nei sei mesi antecedenti ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione);
- c) i lavori di costruzione non sono ultimati entro il termine riportato nel provvedimento amministrativo previsto dalla vigente legislazione in materia edilizia che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso, salva la possibilità di proroga.

Se i termini, di cui alle precedenti lettere b) e c), non sono rispettati a causa di ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, il diritto alla detrazione non viene meno.

Abitazione principale: se l'immobile:

- non diventa abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione
- non è più utilizzato come abitazione principale (a partire dal periodo d'imposta successivo); non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavori

LA RISOLUZIONE 129/2017

Nel caso analizzato nel documento di prassi:

- due coniugi avevano stipulato in data 22/02/2011, un mutuo ipotecario di ristrutturazione presso l'istituto bancario Alfa per un importo pari a €. 140.000
- dopo il **decesso** di uno dei coniugi in data 15/05/2013 **l'altro coniuge (istante) si accolla interamente il mutuo.**

Il dubbio: gli interessi passivi sul mutuo sono detraibili dal coniuge superstite al 50% o al 100%?

In linea generale, in caso di successione a causa di morte:

- la detrazione interessi passivi per l'acquisto dell'abitazione principale spetta agli eredi, ivi incluso il coniuge superstite contitolare del contratto di mutuo
- a condizione che provvedano a regolarizzare l'accollo del mutuo e, sempreché sussistano gli altri requisiti (CM n. 122/99, risposta 1.2.1).

Andava, tuttavia, chiarito se la medesima interpretazione dovesse ritenersi estesa anche al caso della ristrutturazione edilizia.



La risposta fornita è positiva; infatti, l'Agenzia ha chiarito che:

- in qualità di coniuge superstite cointestatario - insieme alla moglie - del mutuo ipotecario stipulato per la ristrutturazione della propria abitazione
- avendo anche provveduto ad accollarsi l'intero mutuo
- potrà **usufruire della detrazione sul 100%** dei relativi interessi passivi sostenuti.

ALTRI CHIARIMENTI PER COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Quota interessi coniuge fiscalmente a carico	In caso di mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale, la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge	CM 21.05.2014 n. 11, risposta 3.2
Documentazione ristrutturazione edilizia	La detrazione degli interessi passivi, in caso di ristrutturazione edilizia, compete in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale nel quale sia indicato che l'autorizzazione riguarda i lavori di cui all'art. 3, co 1, lett. d) del DPR n. 380/2001. In carenza di tale indicazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.	CM 12.05.2000 n. 95, risposta 1.3.1
Immobile grezzo	La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato	RM 09.01.2007, n.1
Fabbricato rurale	La detrazione degli interessi passivi spetta anche per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto	CM 12.05.2000 n. 95, risposta 1.3.2
Abilitazione amministrativa	Considerato che la certezza della data di inizio lavori è fondamentale per la verifica del rispetto della condizione temporale prevista per fruire dell'agevolazione in esame, se l'abilitazione amministrativa risulta essere ancora intestata all'impresa costruttrice che ha ceduto l'immobile, e il contribuente non ha presentato alcuna richiesta al Comune per la voltura dell'abilitazione amministrativa, la detrazione non è consentita	RM 05.11.2007 n. 310

Costo per l'acquisto del suolo	L'ammontare delle spese effettivamente sostenute non può comprendere il costo per l'acquisto del suolo su cui viene materialmente edificato il fabbricato o il costo per l'acquisto del diritto di superficie sullo stesso	CM 18.05.2006 n.17, risposta 6
Mutuo stipulato da entrambi i coniugi e fatture intestate ad uno solo	Nel caso in cui un mutuo per la costruzione dell'abitazione principale sia stipulato da entrambi i coniugi e le fatture di spesa siano tutte intestate ad uno solo, ove ricorrano gli altri presupposti, è possibile attestare sulle stesse che le spese di costruzione sono state sostenute al 50 per cento da ciascun coniuge. In tal modo, il coniuge non intestatario delle fatture può portare in detrazione il 50 per cento di interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo	CM 9.05.2013 n.13, risposta 3.2
Bonus ristrutturazione immobili	È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50 per cento per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili	RM 12.06.2002 n. 184
Estinzione e successiva stipula del mutuo	Come per il mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale la detrazione spetta anche nel caso di estinzione e successiva stipula di un mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale. Qualora l'importo del secondo mutuo risulti essere superiore alla residua quota di capitale, maggiorata delle spese e degli oneri correlati, è necessario determinare la percentuale dell'importo del secondo mutuo rispetto all'importo della residua quota di capitale da rimborsare del primo. Tale percentuale deriva dal rapporto tra l'importo della quota residua del mutuo originario, maggiorato delle spese e oneri correlati, e l'importo del nuovo mutuo, e applicarla agli interessi pagati. Tale criterio, fornito in sede interpretativa, trova applicazione anche in relazione a contratti stipulati anteriormente alla emanazione del relativo documento di prassi amministrativa	RM 21.12.2007 n. 390, CM 04.04.2008 n. 34, risposta 7.2