



Il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale nel 730: come risolvere le casistiche complesse: parte II

Nel precedente contributo abbiamo analizzato le condizioni di base da dover sempre verificare prima di procedere alla indicazione in dichiarazione degli interessi passivi rispetto ai quali fruire della detrazione Irpef. Nel presente intervento, invece, focalizziamo l'attenzione su alcune casistiche particolari che potrebbero originare qualche grattacapo in più, dall'acquisto dell'immobile locato fino ad arrivare alla contrazione di un mutuo c.d. misto, ossia dedicato sia all'acquisto che alla ristrutturazione dell'immobile destinato ad abitazione principale.

L'immobile locato: a cosa fare attenzione

In tutte le casistiche esemplificate in precedenza, la detrazione nasce subito, a partire dal pagamento del mutuo. Ciò implica, ad esempio, che se il mutuo è contratto a maggio 2012, la casa acquistata a marzo 2013 ed abitata a decorrere da gennaio 2014, comunque la detrazione è fruibile già nel 2012. Ovviamente sarà poi da verificare il rispetto della tempistica prevista dalla norma. Nella generalità dei casi, come si diceva, è probabile che i tempi non siano così "lunghi". Nell'ipotesi di immobile locato, però, potrebbero esservi degli slittamenti particolari, che è bene analizzare con attenzione. La norma, infatti, prevede entro tre mesi dall'acquisto lo sfratto per finita locazione e poi, entro un anno dal rilascio, la destinazione ad abitazione principale. Nulla impedisce di detrarre da subito, a prescindere dal fatto che l'immobile sia ancora occupato dagli inquilini. Se però al termine di tutta la procedura uno dei requisiti normativi non è rispettato, ovviamente si perde il diritto alla detrazione da subito e dunque le eventuali detrazioni fruite dovranno essere "restituite" al Fisco mediante l'imputazione a tassazione separata, ai sensi dell'art.17, co.1, lett. n-bis del Tuir.

Esempio

- ▶ acquisto nel 2012 con intimazione di sfratto entro i 3 mesi. Interessi pagati €3.000. Possibile fruire della detrazione con le regole viste in precedenza;
- ▶ rilascio dell'immobile a marzo 2015. Nel frattempo si è sempre detratto dal 2012 in poi;
- ▶ destinazione dell'immobile ad abitazione principale nel maggio 2016. La detrazione si blocca (dunque a decorrere dalla dichiarazione 2016 per l'anno 2015 non si riporta in E7) e deve essere restituita quella fruita dal 2012 al 2014.

L'acquisto dell'immobile posto in ristrutturazione

Nel caso della ristrutturazione dell'immobile, invece, si ha l'unica deroga alla detrazione immediata: per esplicita previsione normativa, infatti, la detrazione decorre dal momento in cui l'immobile è destinato ad abitazione principale, accadimento che deve avvenire al massimo entro 2 anni dall'acquisto. Queste le cose da tener ben presente:

- ➡ non si tratta di un mutuo contratto per la ristrutturazione, eventualmente da indicare in E10, bensì di un mutuo per l'acquisto da indicare in E7;
- ➡ la contrazione del mutuo comunque deve avvenire entro l'anno antecedente o successivo al momento di acquisto;

- ➡ deve essere certificata la ristrutturazione per, in sostanza, avere la deroga al dover destinare l'immobile ad abitazione principale entro i 12 mesi successivi all'acquisto. Di fatto, se l'acquisto è avvenuto a maggio 2012 e i lavori sono terminati a gennaio 2013, l'immobile potrà essere destinato ad abitazione principale fino a gennaio 2014 (e non entro maggio 2013);
- ➡ in ogni caso la destinazione ad abitazione principale non può avvenire oltre due anni dall'acquisto (nel caso di cui sopra, al massimo entro maggio 2014), salvo per impedimenti connessi al rilascio delle autorizzazioni ai lavori;
- ➡ sul fronte della detrazione, non si ha diritto fino a che non si concretizza l'utilizzo quale abitazione principale. Pertanto nel nostro esempio, posto che di sicuro fino a gennaio 2013 l'immobile era oggetto di lavori e non destinato a prima casa, nel 2012 non si ha diritto alla detrazione.

La restituzione dei contributi ricevuti in anni pregressi

Nell'analisi del terzo *step* riferito alla determinazione dell'importo su cui detrarre, si è anticipata l'importanza della [R.M. n.76/E/10](#), che ha affrontato l'ipotesi di restituzione alla Regione di contributi ottenuti nel passato. Si è detto che nel caso di contributi in conto interessi, gli stessi devono essere nettizzati dall'ammontare degli interessi totali, perché il beneficio può spettare solo sull'onere realmente sostenuto dal contribuente. Ciò dunque implica che se nel futuro i contributi dovessero essere restituiti, per qualsiasi ragione, il diritto alla detrazione deve essere riconosciuto, altrimenti il contribuente sarebbe penalizzato.

Il problema è comprendere in che modo poter detrarre. La soluzione adottata dal richiamato documento di prassi è pienamente condivisibile. Il ragionamento è il seguente:

Esempio

- ▶ nell'anno oggetto di dichiarazione (ossia il 2012), il contribuente magari già paga degli interessi passivi e deve detrarre nel rigo E7 (ipotizziamo interessi per un totale di €4.500, che in dichiarazione possono essere indicati per €4.000);
- ▶ se nel medesimo anno avviene la restituzione di contributi ricevuti in conto interesse nel 2005 (ad esempio, contributi ricevuti per €1.500, interamente restituiti nel 2012), anche per detto costo bisogna riconoscere la detrazione. Il problema è che il rigo E7 è già "esaurito" in termini di capienza, oltre a dover considerare che il contributo in questione è riferito ad altra annualità;
- ▶ bisogna dunque attribuire una detrazione tenendo conto delle regole vigenti nel 2005. In termini pratici, è necessario ipotizzare cosa sarebbe accaduto nel 2005 in assenza del contributo. Si immagini un ammontare di interessi nel 2005 pari a €4.000: in forza del contributo di €1.500, in dichiarazione è stato indicato solo l'importo di €2.500. Tornando "indietro" nel tempo, senza il contributo, il contribuente avrebbe potuto indicare fino a €3.615,20 e pertanto ha perso il 19% dell'importo di €1.115 non riportato nel rigo E7 del 730 del 2006 per l'anno 2005 (differenza tra limite massimo di €3.615 e quanto indicato pari a €2.500);
- ▶ fatto questo raffronto, la soluzione è di riportare nel rigo E17, con il codice 34, l'importo di €1.115 per recuperare la detrazione del 19% collegata al rimborso del contributo.

In dichiarazione è necessario procedere nel modo seguente:

- ➡ nel rigo E7, fermi restando tutti gli *step* in precedenza descritti, si indica l'importo degli interessi 2012, pari nell'esempio a €4.000;
- ➡ nel rigo E17, con il codice 34, si indica la restituzione dei contributi, fino al limite di capienza del 2005, per un importo, nell'esempio, di €1.115.

E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE			4.000	,00
E8	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO ALTRI IMMOBILI				,00
E17	ALTRE SPESE	Codice 34	1.115	,00	E18 ALTRE SPESE

La rinegoziazione del mutuo

Le ipotesi di rinegoziazione del mutuo sono disciplinate dal Legislatore solo in riferimento ai mutui relativi all'acquisto dell'abitazione principale. Nel corso del 2007, però, con la [R.M. n.390/E/07](#) si è avuta l'importante estensione di tale fattispecie anche ai mutui contratti per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale, considerata la stretta affinità che sussiste tra le due tipologie di mutui e al fine di evitare di trattare in modo differente situazioni sostanzialmente identiche.

La R.M. n.390/E/07, però, non si è soltanto limitata ad estendere la possibilità di rinegoziazione anche ai mutui di costruzione, ma è altresì intervenuta in maniera dirompente, a favore del contribuente, sulle condizioni necessarie per poter detrarre.

Stante il tenore letterale della lett. b) del co.1 dell'art.15 del Tuir, nel caso di rinegoziazione del contratto di mutuo, i contribuenti continuano ad aver diritto al beneficio della detrazione a condizione che:

- ➔ rimangano invariate le parti contraenti ed il cespite immobiliare concesso in garanzia;
- ➔ l'importo del mutuo risulti non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione.

A stretto rigore normativo, dunque, il nuovo mutuo non può (potrebbe) risultare superiore alla residua quota di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione, maggiorata dell'importo derivante da clausole di indicizzazione.

L'Agenzia delle Entrate, con la richiamata R.M. n.390/E/07, ha superato l'assunto normativo secondo cui il nuovo mutuo non può essere di importo superiore all'ammontare residuo del vecchio, stabilendo che se il nuovo mutuo è maggiore del residuo del vecchio, la detrazione continua a sussistere in riferimento agli interessi passivi relativi proporzionalmente alla parte di mutuo destinata alla rinegoziazione del "residuo". Tale tesi, peraltro, è stata confermata anche dalla [R.M. n.57/E/08](#).

Sul piano numerico, se l'ammontare residuo del vecchio mutuo è pari a €90.000 e viene contratto un nuovo mutuo, in sede di rinegoziazione, pari a €100.000, la detrazione continuerà a sussistere nel seguente modo:

$$X = (100 \times 90.000) / 100.000 = 90\%.$$

È bene comunque precisare che la percentuale di detrazione del mutuo originario non varia e dunque nel calcolo della detrazione il contribuente deve tener conto di entrambe le proporzioni, ossia sia quella di rinegoziazione, sia quella di utilizzo originario del mutuo (principio confermato tra l'altro dalla [R.M. n.328/E/07](#)).

Esempio 15¹

- ▶ mutuo originario di €250.000 utilizzato per l'acquisto per un importo di €200.000;
- ▶ la detrazione spetta in riferimento all'80% degli interessi certificati (200/250);
- ▶ rinegoziazione a fronte di un residuo di €90.000 con un nuovo mutuo di €100.000.

¹ La numerazione degli esempi parte dal n.15 in quanto l'articolo rappresenta la prosecuzione della prima parte pubblicata nella Circolare Tributaria n.19 del 13 maggio 2013.

Si procede nel modo seguente:

- rispetto agli interessi certificati del nuovo mutuo, bisognerà considerare la percentuale del 90% derivante dalla rinegoziazione;
- successivamente deve applicarsi comunque la percentuale di detrazione del mutuo originario.

Pertanto, se dopo la rinegoziazione sono certificati €2.000 di interessi, i passi per verificare l'importo da indicare in dichiarazione e rispetto alla quale calcolare la detrazione del 19% sono i seguenti:

- in primo luogo calcolare l'importo utile in funzione della rinegoziazione, pari al 90% di €2.000, ossia €1.800;
- in secondo luogo applicare a tale importo di €1.800 la percentuale di detrazione originaria, vale a dire l'80%, determinando l'importo da indicare in dichiarazione pari a €1.440. La detrazione spettante, dunque, sarà pari a €274 (19% di €1.440).

In dichiarazione

E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	1.440,00	E
----	---	----------	---

Ovviamente, laddove l'importo emergente dalle due descritte proporzioni dovesse essere eccedente rispetto al limite massimo di spesa ammesso per le detrazioni in commento (4.000 euro per l'acquisto, rigo E7 e 2.582 euro per la costruzione/ristrutturazione, rigo E10), sarà tale limite massimo a poter essere indicato in dichiarazione (e se del caso, ad essere ripartito tra gli aventi diritto).

Esempio 16

- ▶ Mutuo di €250.000, costo €200.000, rapporto 80%;
- ▶ rinegoziazione €100.000, residuo €90.000, rapporto 90%;
- ▶ interessi pagati €10.000;
- ▶ mutuo cointestato tra i coniugi, con Caio a carico di Tizio
- ▶ mutuo *post* 1992, acquisto casa

Per la dichiarazione:

- ▶ €10.000 per 90%, ossia €9.000;
- ▶ €9.000 per 80%, interessi utili €7.200;
- ▶ Quote di ogni coniuge pari a €3.600;
- ▶ Tizio può prendere in detrazione la quota di Caio, ma deve rispettare il limite di €4.000.

Dichiarazione di Tizio

E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	4.000,00	E
----	---	----------	---

I mutui di costruzione

Si è anticipato che il rigo E10 non è oggetto del presente approfondimento. Alcune cose però possono essere sottolineate. Il beneficio in commento ha molti tratti di analogia con quanto osservato per i mutui dedicati all'acquisto. Infatti, tale detrazione compete secondo un rigido criterio di cassa, seppur con un limite massimo di spesa pari a €2.582,28, pur in presenza di più mutui dedicati agli stessi interventi sul medesimo immobile e spetta al soggetto intestatario del contratto di mutuo che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o altro diritto reale. È ribadito, dunque, il concetto di essere contemporaneamente proprietario e intestatario del mutuo, anche *pro-quota*. L'immobile deve essere destinato ad abitazione principale del contraente il mutuo,

ovvero di un suo familiare: nel citato comma 1-ter dell'art.15 del Tuir, però, non è stata inserita l'esplicita previsione che il contribuente può detrarre la quota di interessi per il coniuge fiscalmente a carico.

Per esplicita previsione del decreto attuativo n.311/99, la detrazione spetta solo relativamente agli interessi riferiti all'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese di costruzione o ristrutturazione dell'immobile destinato ad abitazione principale. Qualora il contribuente avesse detratto negli anni precedenti importi maggiori rispetto a quelli realmente spettanti, perché calcolati su interessi relativi all'intero mutuo e non riferiti all'effettivo utilizzo, è necessario che proceda alla dichiarazione di tale parte di interessi assoggettandoli a tassazione separata ([C.M. n.17/E/05](#)).

In pratica, se un soggetto contrae un mutuo per €100.000 e procede alla costruzione dell'immobile giungendo alla fine ad una spesa di €90.000, avrà diritto alla detrazione del 19% Irpef limitatamente al 90% degli interessi che gli saranno certificati, ovviamente nel rispetto degli altri limiti normativi.

Ad esempio:

- ▶ interessi certificati pari a 1.000, detrazione da calcolare su 900;
- ▶ interessi certificati pari a 5.000, 90% pari a €4.500, detrazione da calcolare in riferimento al limite massimo di €2.582.

Se le spese avvengono in più anni, il contribuente può all'inizio detrarre in riferimento al 100% degli interessi certificati e solo dopo che avrà terminato i lavori, una volta conosciuto l'importo delle effettive spese sostenute, potrà valutare se deve procedere all'eventuale tassazione separata degli ammontari di detrazione in più fruita negli anni precedenti. Prendendo spunto dall'esempio precedente, appurato nell'anno x che la misura proporzionale di detrazione spettante è pari al 90%, dovrà restituire in tutti gli anni precedenti le quote del 10% di detrazione in eccesso fruita.

Si rammenta che il decreto attuativo n.311/99 espressamente prevede che in caso di contemporanea presenza, in riferimento allo stesso immobile, di mutui per l'acquisto (rigo E7) e per la ristrutturazione (rigo E10), la detrazione relativa a tale ultima tipologia è fruibile solo per la durata dei lavori e fino a sei mesi successivi alla loro conclusione (per l'approfondimento della problematica, si rinvia all'analisi dei mutui c.d. "*misti*").

Circa la tempistica da rispettare, totalmente difforme rispetto ai mutui "acquisto", il Legislatore prevede che a decorrere dal 1° dicembre 2007 ([C.M. n.34/E/08](#)), la detrazione è riconosciuta a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare oggetto dei lavori avvenga nei sei mesi antecedenti ovvero nei 18 mesi successivi l'inizio dei lavori di costruzione (in precedenza i riferimenti temporali erano di sei mesi antecedenti e successivi l'inizio dei lavori). Nessun mutamento temporale, invece, riguarda il termine per adibire l'immobile ad abitazione principale del contribuente, circostanza che deve sempre e comunque avvenire entro sei mesi dal termine dei lavori.

Tornando all'esempio n.16, è possibile sviluppare l'esempio n.17 come segue

Esempio 17

- ▶ Mutuo di €250.000, costo di costruzione €200.000, rapporto 80%;
- ▶ rinegoziazione €100.000, residuo €90.000, rapporto 90%;
- ▶ interessi pagati €10.000;
- ▶ mutuo cointestato tra i coniugi, con Caio a carico di Tizio

Per la dichiarazione:

- ▶ €10.000 per 90%, ossia €9.000;
- ▶ €9.000 per 80%, interessi utili €7.200;
- ▶ Quote di ogni coniuge pari a €3.600;

- Tizio non può prendere in detrazione la quota di Caio, non essendo previsto dalla norma. Deve però rispettare il limite di spesa di E10 pari a €2.582.

Dichiarazione di Tizio

E10	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	2.582,00
-----	---	----------

Esempio 18

Sulla base delle stesse condizioni dell'esempio n.17, si ipotizzi che gli interessi pagati ammontano a €5.000. Questi i calcoli:

- Percentuale di rinegoziazione del 90%, per €5.000, totale interessi "utili" €4.500;
- Percentuale originaria del costo di costruzione, 80%, da applicare a €4.500, per un importo di interessi da considerare pari a €3.600;
- Quota di ogni coniuge pari a €1.800;
- Impossibilità per Tizio di avere la quota di Caio. L'importo di €1.800 è inferiore a €2.582 e dunque può essere indicato in E10.

Dichiarazione di Tizio

E10	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	1.800,00
-----	---	----------

I mutui "misti"

L'ipotesi più antipatica in assoluto, ma che sembra si stia diffondendo, riguarda la contemporanea presenza di tipologie di mutui che sul piano dichiarativo riguardano le detrazioni da indicare, rispettivamente, nei righi E7 nel caso dell'acquisto e E10 nell'ipotesi della costruzione o ristrutturazione.

Due le ipotesi configurabili al riguardo:

- la contrazione di un mutuo per la ristrutturazione dell'abitazione principale, acquistata in anni precedenti con mutuo diverso;
- la contrazione quasi contemporanea di due mutui, o addirittura la contrazione di un solo mutuo, per acquistare e ristrutturare l'immobile da destinare ad abitazione principale. In quest'ultimo caso si parla di "mutui misti" ed è necessario che gli importi delle differenti destinazioni siano ben individuati.

In via preliminare bisogna rammentare che per esplicita previsione del decreto n.311/99 le due detrazioni sono cumulabili limitatamente al periodo di durata dei lavori di costruzione o ristrutturazione, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi. Alla luce delle complicazioni tra breve descritte, verrebbe da dire che è meglio verificare solo quale detrazione è più conveniente e optare solo ed esclusivamente per quella, senza perdere tempo nel decifrare un *rebus* altamente complesso.

In tale sede appare utile concentrarsi sull'ipotesi del mutuo misto, sicuramente più complessa vista l'unitarietà dell'importo ricevuto e dei riferimenti documentali. Il primo problema da porsi ai fini delle detrazioni riguarda le differenze normative esistenti, tra cui anzitutto deve ricordarsi, come evidenziato in precedenza, che mentre nel rigo E7 (acquisto), in presenza di ristrutturazioni, si inizia a detrarre da quando l'immobile diventa prima casa, nel rigo E10 la detrazione spetta da subito. Dopo di che non bisogna dimenticare cosa accade per la quota del coniuge fiscalmente a carico, ammessa in detrazione solo nel rigo E7 e non in E10 per le costruzioni/ristrutturazioni.

Ma l'aspetto più delicato è senza dubbio rappresentato dalla diversa tempistica da rispettare, in quanto le due tipologie di mutui si differenziano nel seguente modo:

nell'ipotesi "acquisto"	►	la detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo. Tra le deroghe previste a tali obblighi normativi, importante in tale sede è la statuizione che se sono effettuati lavori di ristrutturazione, la destinazione dell'immobile ad abitazione principale può avvenire entro due anni dall'acquisto
per la "costruzione/ ristrutturazione"	►	la detrazione è riconosciuta a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare oggetto dei lavori avvenga nei sei mesi antecedenti ovvero nei 18 mesi successivi l'inizio dei lavori di costruzione. Resta fermo che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori stessi

Estremamente difficile, dunque, potrebbe rivelarsi il monitoraggio delle diverse condizioni temporali ed il rispetto dei requisiti per la detrazione. Numerose sono le casistiche che possono verificarsi, come dimostra in parte la tabella sottostante:

Mutuo	Acquisto	Inizio lavori	Fine lavori	Abitazione principale	Detrazione acquisto	Detrazione costruzione
20.12.2012	02.01.2013	01.02.2013	30.09.2013	30.12.2013	SI	SI
20.12.2012	02.01.2013	01.02.2013	30.09.2014	28.02.2015	NO	SI
20.12.2012	02.01.2013	01.02.2013	30.09.2013	30.04.2014	SI	NO

A determinare la presenza o meno della detrazione sono le diverse condizioni:

- nel primo caso, il mutuo è contratto entro l'anno antecedente l'acquisto e entro i sei mesi antecedenti dall'inizio dei lavori. Inoltre, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro il termine massimo di due anni dall'acquisto (caso acquisto) ed entro il termine di 6 mesi dalla fine dei lavori (caso ristrutturazione). La detrazione, dunque, spetta per entrambe le fattispecie;
- nella seconda ipotesi, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori ma oltre i due anni previsti nel "caso acquisto". Pertanto spetta solo la detrazione per la ristrutturazione;
- nel terzo esempio, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro due anni dall'acquisto ma oltre i sei mesi dalla conclusione dei lavori. Si detrae solo per il mutuo "acquisto".

Ovviamente il tutto deve essere poi bilanciato con le regole specifiche dei righi E7 ed E10 e pertanto per quanto concerne la seconda ipotesi, ad esempio, si potrà detrarre da subito ma non potrà essere attribuita la quota del coniuge fiscalmente a carico mentre per quanto concerne il terzo esempio si dovrà attendere la destinazione dell'immobile ad abitazione principale (non potendo dunque detrarre da subito), ma si potranno recuperare le quote del coniuge fiscalmente a carico. Inoltre, restano in piedi tutte le regole viste in precedenza, dalla necessità di rapportare gli importi presi a mutuo rispetto a quelli spesi fino ad arrivare all'ipotesi di rinegoziazione. Insomma, un vero e proprio ginepraio, rispetto al quale si propone qualche esemplificazione giusto per comprendere di come sia caotica la fattispecie in esame.

Esempio 19

Si immagini un mutuo contratto il 2 gennaio 2012, con acquisto dell'immobile il 15 marzo 2012, inizio lavori il 26 marzo successivo, termine il 30 giugno 2012 e immobile destinato ad abitazione principale il 1° luglio 2012. Tutte le condizioni sono rispettate, dunque spetta la detrazione sia in E7 che in E10.

Il mutuo deve avere delle destinazioni degli importi differenziati. L'ipotesi potrebbe essere quella di un mutuo di €250.000 così utilizzato:

- €150.000 per l'acquisto (60% dell'intero mutuo);
- €100.000 per la ristrutturazione (restante 40%).

Ciò vuol dire che alla certificazione degli interessi (ad esempio, €5.000) andrà fatta una prima differenziazione degli stessi (3.000 per l'acquisto e 2.000 per la ristrutturazione).

Non deve dimenticarsi che i predetti interessi possono essere considerati in proporzione agli effettivi utilizzi. Se per l'acquisto è utilizzato il 90% del mutuo (ossia €135.000), mentre per la costruzione si impiega l'80% della relativa quota (ossia €80.000), i predetti importi di interessi devono essere conseguentemente proporzionati:

- €2.700 per l'acquisto (90% di 3.000);
- €1.600 per la ristrutturazione.

La norma però impone che la contemporanea esistenza delle detrazioni possa sussistere solo per la durata dei lavori e i 6 mesi successivi. Inoltre, per il caso acquisto, è possibile detrarre solo a decorrere da quando l'immobile è abitazione principale.

Pertanto:

il mutuo ristrutturazione	►	rigo E10, potrà essere fruito per l'intero anno, atteso che i lavori sono terminati il 30 giugno 2012. A decorrere dal 2013 il rigo E10 non può essere più compilato;
il mutuo acquisto	►	darà diritto alla detrazione a partire dal 1° luglio 2012 e dunque deve essere considerato al 50% nel nostro esempio (pertanto spesa rilevante pari a €1.350). A decorrere dal 2013 il contribuente potrà compilare solo il rigo E7.

In dichiarazione si compila nel seguente modo:

E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	1.350,00
E10	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	1.600,00

Nel 2013, ipotizzando che il tutto resti invariato in termini di condizioni e pagamento degli interessi, il contribuente potrà considerare solo la detrazione riferita all'acquisto. Nell'esempio considerato, pertanto, andrà a compilare solo il futuro rigo E7 del modello 730/2014 indicando l'importo di €2.700.

Esempio 20

Deve essere ricordato che, nell'ipotesi di coniuge a carico e mutuo cointestato, soltanto relativamente all'ammontare riferito all'acquisto dell'abitazione principale è possibile fruire della detrazione per la quota del coniuge. In sostanza, tornando all'esempio precedente, se lo stesso fosse cointestato col coniuge a carico, la situazione che si andrebbe a configurare sarebbe la seguente:

- €2.700 interessi riferiti all'acquisto dell'abitazione principale, ammontare rilevante a decorrere dal 1° luglio 2012 pari a €1.350. Quota rilevante per ciascun coniuge pari a €675;
- €1.600 per la ristrutturazione, ammontare rilevante per l'intero anno. Quota di ogni coniuge pari ad €800.

In questo caso, il coniuge che può procedere alla compilazione della dichiarazione potrà indicare €1.350 nel rigo E7, potendo fruire anche della quota del coniuge fiscalmente a carico, ma nel rigo E10 dovrà limitarsi a riportare l'importo di €800, non potendo fruire normativamente dello stesso beneficio previsto nell'ipotesi acquisto.

Dunque la compilazione sarà effettuata nel modo seguente:

E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	1.350 ,00
E10	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER LA COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE	800 ,00

Dal 2013 questo coniuge avrà la possibilità di compilare solo il rigo E7, fruendo comunque della quota rilevante per il coniuge fiscalmente a carico. In questo marasma collettivo, infine, è bene ricordare che:

- ➔ se per caso si procede alla rinegoziazione del mutuo, si applicano i chiarimenti visti in precedenza. Pertanto oltre a frazionare il mutuo tra quota acquisto e quota ristrutturazione, sarà necessario anche proporzionare gli interessi in funzione della rinegoziazione;
- ➔ devono comunque considerarsi i limiti normativi per la compilazione dei diversi rigi. In sostanza, se dopo tutti i calcoli comunque l'importo potenziale del rigo E7 o del rigo E10 dovesse risultare superiore, rispettivamente, a €4.000 o a €2.582, comunque sarebbero questi gli importi massimi su cui poter detrarre.

L'auspicio finale è che davvero il mutuo misto non si verifichi mai.


MASTER DI APPROFONDIMENTO


FORMULA MEZZE GIORNATE

Master di 5 mezzegornate a numero chiuso - 23 ORE FORMATIVE
ACCERTAMENTO E CONTENZIOSO TRIBUTARIO
Accertamenti, controlli e strumenti di difesa: ruolo e attività del professionista
MILANO

Hotel Michelangelo

dal 30 maggio

QUOTA INDIVIDUALE DI PARTECIPAZIONE
 Quota di iscrizione **€ 600,00** + IVA 21%
Sconto privilege Platinum 25% Gold 20% Blu 15%

Catalogo Premi Punti Privilege

ACCEDI AL SITO

SCARICA LA BROCHURE



EUROCONFERENCE*


MASTER DI APPROFONDIMENTO

Per maggiori informazioni sugli altri seminari Euroconference visita www.euroconference.it