

TUTTE le **AGEVOLAZIONI** della dichiarazione **2025**

Interessi Passivi
sui Mutui



INDICE

Interessi passivi per mutui.....	2
<i>Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale (Rigo E7)</i>	<i>6</i>
<i>Interessi relativi a mutui ipotecari stipulati prima del 1993 per l'acquisto di altri immobili (Rigo E8/E10, cod. 8)</i>	<i>24</i>
<i>Interessi relativi a mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio (Rigo E8/E10, cod. 9).....</i>	<i>27</i>
<i>Interessi relativi a mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale (Rigo E8/E10, cod. 10 e 46).....</i>	<i>30</i>
<i>Interessi relativi a prestiti o mutui agrari (Rigo E8/E10, cod. 11 e 47).....</i>	<i>37</i>

Interessi passivi per mutui

Art. 15, comma 1, lett. a) e b), del TUIR

Aspetti generali

Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui danno diritto ad una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 19 per cento. La detrazione spetta con differenti limiti e condizioni a seconda della finalità del mutuo contratto dal contribuente.

Si tratta, in particolare, dei:

- mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (rigo E7);
- mutui ipotecari stipulati prima del 1993 su immobili diversi da quelli utilizzati come abitazione principale (righe da E8 a E10 codice 8);
- mutui (anche non ipotecari) contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione su tutti gli edifici compresa l'abitazione principale (righe da E8 a E10 codice 9);
- mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale (righe da E8 a E10 codice 10);
- prestiti e mutui agrari di ogni specie (righe da E8 a E10 codice 11).

Tipologia di spesa ammessa

In linea generale, la detrazione spetta con riferimento agli interessi passivi e oneri accessori pagati nel corso del 2024, a prescindere dalla scadenza della rata (criterio di cassa).

Tra gli oneri accessori sono compresi, a titolo esemplificativo, anche:

- l'intero importo delle maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni del cambio di valuta relative a mutui stipulati in altra valuta;
- la commissione spettante agli istituti di credito per la loro attività di intermediazione;
- gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato);
- la c.d. "provvigione" per scarto rateizzato nei mutui in contanti, le spese di istruttoria e le spese di perizia tecnica;
- la penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- le spese notarili che comprendono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (*Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.3*), sia le spese sostenute dal notaio per conto del

cliente quali, ad esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca. Qualora il contribuente abbia costituito un deposito presso il notaio in un dato anno e il notaio depositario emetta fattura nell'anno successivo, le spese sono detraibili dall'imposta dovuta per l'anno di costituzione del deposito in applicazione del principio di cassa. In tali casi, il contribuente è tenuto a conservare la documentazione attestante data e importo del deposito e la fattura emessa dal notaio (**Circolare 01.06.2012 n. 19/E, risposta 5.1**).

Sono escluse dalla detrazione:

- le spese di assicurazione dell'immobile in quanto non hanno il carattere di necessità rispetto al contratto di mutuo (**Circolare 20.04.2005 n.15/E, risposta 4.4**);
- le spese inerenti l'onorario del notaio per la stipula del contratto di compravendita;
- le imposte di registro, l'IVA e le imposte ipotecarie e catastali, connesse al trasferimento dell'immobile;
- le spese per l'incasso delle rate di mutuo.

Non danno diritto alla detrazione gli interessi pagati (**Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.5**):

- a seguito di aperture di credito bancarie, di cessione di stipendio e, in generale, gli interessi derivanti da tipi di finanziamento diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili;
- a fronte di un prefinanziamento acceso per finanziare un mutuo ipotecario in corso di stipula per l'acquisto della casa di abitazione.

Gli interessi passivi derivanti dal conto di finanziamento accessorio, definito dalla Convenzione tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'ABI, al fine di mantenere fissa la rata di mutuo variabile, danno diritto alla detrazione unitamente agli interessi risultanti dal piano di ammortamento originario nel limite dell'importo di euro 4.000 previsto dalla norma. Gli istituti bancari, per consentire la detraibilità degli interessi, dovranno certificare, nell'attestazione relativa al pagamento degli interessi passivi, l'importo degli interessi risultanti dal mutuo originario e di quelli risultanti dal conto accessorio (**Risoluzione 12.04.2011 n. 43/E**).

La detrazione è ammessa anche in presenza di contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti (**Circolare 27.05.1994 n. 73, risposta 1.1.2**).

Gli interessi passivi danno diritto alla detrazione solo per l'importo effettivamente rimasto a carico del contribuente.

In caso di rimborso delle spese per il pagamento di interessi sul mutuo relativo alla prima casa da parte dei datori di lavoro ai propri dipendenti, ai sensi dell'art. 1, comma 16, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024), limitatamente al periodo d'imposta 2024, il contribuente non può beneficiare della detrazione prevista per gli interessi passivi per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, in relazione alle spese rimborsate, in quanto le stesse non possono essere considerate effettivamente sostenute (**Circolare 07.03.2024, n. 5/E**).

In caso di mutuo ipotecario sovvenzionato con contributi concessi dallo Stato o da Enti pubblici, non erogati in conto capitale, bensì in “conto interessi”, la detrazione è calcolata sulla differenza tra gli interessi passivi e il contributo concesso (**Circolare 03.05.1996 n. 108, risposta 2.3.2**). In caso di contributo aziendale, la detrazione è calcolata sulla differenza tra l'importo degli interessi pagati e il contributo erogato dall'azienda (**Risoluzione 28.05.2010 n. 46/E**).

Nel caso in cui il contributo venga erogato in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione per l'intero importo degli interessi passivi, l'ammontare del contributo percepito deve essere assoggettato a tassazione separata a titolo di “onere rimborsato” ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. n-bis), del TUIR.

Qualora il contributo venga restituito, è possibile recuperare la quota di interessi non detratta, rispettando però le condizioni di fatto e di diritto vigenti per la dichiarazione dei redditi in cui si sarebbe potuto far valere il relativo onere in assenza del contributo e indicando tale importo nel modello dichiarativo tra le “Altre spese detraibili” ed in particolare tra “Le altre spese per le quali spetta la detrazione d'imposta del 19 per cento” (**Risoluzione 2.08.2010 n. 76/E**).

Limiti di detraibilità

La detrazione spetta con limiti diversi a seconda della finalità per cui è stato contratto il mutuo e, talvolta, del periodo di sottoscrizione del medesimo.

In linea generale, in caso di mutuo intestato a più soggetti, ogni cointestatario può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi nei limiti previsti da ogni tipologia e quindi non è possibile portare in detrazione la quota degli interessi sostenuti per conto di familiari fiscalmente a carico.

Unica eccezione a tale regola riguarda i mutui stipulati per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. È previsto, infatti, che, nel caso in cui il mutuo sia cointestato tra i due coniugi, di cui uno fiscalmente a carico dell'altro, il coniuge che ha sostenuto interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote. La condizione di coniuge fiscalmente a carico deve sussistere nell'anno d'imposta in cui si fruisce della detrazione.

È necessario verificare sempre gli intestatari direttamente dal contratto di mutuo in quanto, a volte, nelle ricevute rilasciate dagli istituti di credito, non sono sempre riportati tutti gli intestatari.

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

La detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo compete per l'intero importo, a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-*quater*, del TUIR).

Come evidenziato nella parte relativa agli "oneri detraibili", al fine di determinare il trattamento integrativo per coloro che hanno conseguito un reddito di riferimento compreso fra euro 15.001 e euro 28.000, a decorrere dall'anno d'imposta 2022, si è reso necessario, sulla base dell'anno di stipula del contratto, distinguere gli interessi passivi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, per la costruzione e/o ristrutturazione dell'abitazione principale e gli interessi per prestiti o mutui agrari. In particolare, occorre distinguere gli interessi passivi pagati nell'anno 2024 riferiti a contratti di mutuo stipulati entro il 31 dicembre 2021 e quelli stipulati a partire dal 1° gennaio 2022.

Ai fini della corretta indicazione dell'importo degli interessi passivi qualora sia stato stipulato un contratto di accollo/subentro/rinegoziazione/surroga occorre far riferimento alla data di stipula del contratto di accollo/subentro/rinegoziazione/surroga del mutuo. In tale circostanza, per data di stipula del contratto di mutuo è da intendersi la data di stipula del contratto di accollo/subentro/rinegoziazione/surroga del mutuo.

Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale (Rigo E7)

Art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR

Aspetti generali e requisiti di detraibilità

L'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR stabilisce che, in presenza di un mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e delle sue pertinenze, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 19 per cento degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Per i mutui stipulati dal 1993 la detrazione spetta solo in relazione alla stipula di mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e delle sue pertinenze. L'acquisto deve avvenire nell'anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo; ciò significa che si può prima acquistare l'immobile ed entro un anno stipulare il contratto di mutuo, oppure prima stipulare il contratto di mutuo ed entro un anno sottoscrivere il contratto di compravendita.

La detrazione spetta solo per il periodo in cui l'immobile è utilizzato come abitazione principale. Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale; tuttavia, se il contribuente torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale, in relazione alle rate pagate a decorrere da tale momento, può fruire nuovamente della detrazione (**Circolare 20.06.2002 n. 55/E, risposta 1; Circolare 14.06.2001 n. 55/E, risposta 1.3.1**).

Il contribuente che ha acquistato dall'impresa o tramite una cooperativa edilizia un immobile non ancora provvisto di abitabilità perde il diritto alla detrazione degli interessi se non riesce a trasferirvi la propria residenza entro dodici mesi, anche se la causa è imputabile al comune, a seguito, ad esempio, dei ritardi nella concessione dell'abitabilità (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.5**).

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibile totalmente o parzialmente per cause di forza maggiore (ad esempio, a causa di un evento sismico o calamitoso), tale circostanza non pregiudica la fruizione della detrazione per gli interessi passivi anche se la predetta unità immobiliare non è mai stata o non è più adibita ad abitazione principale, a condizione che le rate del mutuo siano pagate e tale onere rimanga effettivamente a carico del contribuente (**Circolare 21.05.2014 n. 11/E, risposta 3.3**).

L'emergenza epidemiologica da COVID-19 è riconducibile ad una causa di forza maggiore che può impedire il rispetto del termine di decadenza per il trasferimento della residenza. Tenuto conto che la destinazione dell'immobile a dimora abituale deve essere effettiva e richiede l'espletamento di

attività (ad esempio, trasloco mobili, acquisto mobili, spostamento di persone) rese difficoltose per effetto dei divieti e dei blocchi agli spostamenti delle persone imposti da specifici provvedimenti normativi a rilevanza nazionale (come ad esempio quelli imposti dal 23 febbraio al 2 giugno 2020 - in base ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 febbraio e 9 marzo 2020, attuativi del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, nonché del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, convertito con modificazioni dalla legge 14 luglio 2020, n. 74), che hanno impedito o rallentato le attività propedeutiche alla destinazione dell'immobile a dimora abituale, il contribuente può fruire della detrazione degli interessi passivi del mutuo, a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un tempo pari a un anno dal rogito, maggiorato del periodo corrispondente alla durata della causa di forza maggiore, previsto nei predetti provvedimenti. Nelle ulteriori ipotesi di limitazione agli spostamenti previste da provvedimenti non uniformi sul territorio nazionale, la sussistenza della causa di forza maggiore va rimessa ad una valutazione caso per caso.

Tale principio può ritenersi valido per tutti i termini previsti, a pena di decadenza, per il trasferimento della dimora abituale ai fini della fruizione delle detrazioni per interessi passivi per mutui ipotecari per l'abitazione principale.

Non si perde il diritto alla detrazione nei seguenti casi:

- trasferimento della dimora abituale per motivi di lavoro: la detrazione spetta anche se l'unità immobiliare non è mai stata o non è più adibita ad abitazione principale a causa di un trasferimento per motivi di lavoro (**Circolare 15.05.1997 n. 137, risposta 2.2.2**); ciò anche in caso di trasferimento in un comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro. Tale deroga non trova più applicazione a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui vengono meno le predette esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale (**Circolare 23.04.2010 n. 21/E, risposta 4.5**). Allo stesso modo, il diritto alla detrazione non si perde in caso di trasferimento all'estero per motivi di lavoro, avvenuto dopo l'acquisto. Tutto ciò nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste dall'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, che permangano le esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale e che il contribuente non abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale nello Stato estero di residenza. La detrazione non si perde neanche se l'immobile viene locato (**Circolare 20.04.2015 n. 17/E, risposta 4.5**);
- ricovero in istituti di ricovero o sanitari: non si tiene conto delle variazioni dell'abitazione principale dipendenti da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria, a condizione che l'immobile non venga locato.

La detrazione degli interessi passivi su mutuo in commento per le Forze armate e Forze di polizia è riconosciuta nei termini di seguito specificati. Al personale in servizio permanente delle Forze armate e delle Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, la detrazione è riconosciuta anche se il mutuo è contratto per l'acquisto di un immobile non adibito a dimora abituale, essendo sufficiente che l'immobile costituisca l'unica abitazione di proprietà. Tale personale, infatti, non può beneficiare della detrazione degli interessi passivi se al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare per la quale intende fruire della norma agevolativa è già proprietario, anche pro-quota, di un altro immobile, a nulla rilevando che su quest'ultimo gravi un diritto reale di godimento (**Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.6**).

Il dipendente delle Forze armate o di polizia potrà naturalmente fruire, se proprietario di un'altra unità abitativa, al pari della generalità dei contribuenti, della detrazione degli interessi passivi prevista dall'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR, in relazione al mutuo che ha contratto per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, propria o dei propri familiari, nel rispetto delle condizioni previste dalla norma. Pertanto, il contribuente non perde il diritto alla detrazione nel caso in cui, ad esempio, l'immobile acquistato non venga più adibito ad abitazione principale a causa di un trasferimento per motivi di lavoro. Nell'ipotesi in cui 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 o di Polizia e successivamente acquistino, anche a titolo gratuito, un secondo immobile, potranno comunque fruire della detrazione a condizione che il primo immobile sia utilizzato come abitazione principale e sempreché non siano trascorsi dodici mesi dall'acquisto.

Condizioni e limiti diversi sono previsti a seconda della data di stipula del mutuo, in particolare:

- per i mutui stipulati dal 1° gennaio 2001 la detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno (12 mesi) dalla data di acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo (**Circolare 29.01.2001 n. 7/E, risposta 2.6**);
- per i mutui stipulati dal 1° gennaio 1994 fino al 31 dicembre 2000, la detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro sei mesi dalla data di acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo; fa eccezione il caso in cui al 31 dicembre 2000 non fosse già decorso il termine semestrale (**Circolare 14.06.2001 n. 55/E, risposta 1.3.2**). In particolare, per i mutui stipulati nel corso dell'anno 2000, se alla data del 1° gennaio 2001 era già decorso il termine semestrale per adibire l'immobile ad abitazione principale, il contribuente ha diritto alla

detrazione solo se ha adibito l'immobile ad abitazione principale entro sei mesi dalla data dell'acquisto. Se, invece, a tale data il termine semestrale risultava pendente, per fruire della detrazione il contribuente ha potuto beneficiare del più ampio termine annuale (12 mesi) - e non sei mesi come nella previgente normativa - per adibire l'immobile a propria abitazione principale;

- per i mutui stipulati nel corso dell'anno 1993, la detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro l'8 giugno 1994;
- per i mutui stipulati anteriormente al 1993, la detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993 e che, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro. In questo caso, se nel corso dell'anno l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (per motivi diversi da quelli di lavoro) a partire dallo stesso anno, la detrazione spetta solo sull'importo massimo di euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo (**Circolare 03.05.1996 n. 108, risposta 2.3.3**) e deve essere indicato con il codice 8 nei righi da E8 a E10.

<i>Mutui stipulati</i>	<i>Acquisto immobile</i>	<i>Residenza</i>	<i>Limite di spesa</i>
<i>Dall'1.1.2001 e Dall'1.7.2000 al 31.12.2000 (1)</i>	<i>Nell'anno precedente o successivo la stipula del mutuo</i>	- Entro un anno dall'acquisto - Entro un anno dal rilascio, se l'immobile era locato al momento dell'acquisto - Entro due anni dall'acquisto, se l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia	€ 4.000 Complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo
<i>Dall'1.1.1994 al 30.6.2000</i>	<i>Nei sei mesi precedenti o successivi la stipula del mutuo</i>	<i>entro sei mesi dall'acquisto</i>	
<i>Nel 1993</i>		<i>entro l'8.6.1994</i>	
<i>Ante 1993</i>	<i>Non sono previsti limiti temporali</i>	<i>entro l'8.12.1993</i>	€ 4.000 Per ogni intestatario
<i>(1) Ai mutui stipulati negli ultimi sei mesi del 2000 vengono applicate le più favorevoli condizioni stabilite per quelli stipulati dall'1.1.2001 in quanto al 31.12.2000 non erano decorsi i sei mesi dall'acquisto</i>			

Per fruire della detrazione, è necessario che il contribuente sia contemporaneamente intestatario del mutuo e proprietario dell'unità immobiliare, anche se non deve esserci corrispondenza tra la quota di proprietà e la quota di detrazione spettante per gli interessi passivi (**Circolare 26.01.2001 n. 7/E, risposte 2.3 e 2.5**); il requisito congiunto di "acquirente e mutuatario" è, pertanto, sempre necessario, tranne che nell'ipotesi di mutui contratti anteriormente all'anno 1991 per i quali è previsto che la detrazione degli interessi passivi spetta anche ai soggetti che non siano titolari di redditi di fabbricati (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.6**).

La detrazione spetta soltanto al soggetto che dall'atto di acquisto risulti essere "proprietario" o "nudo proprietario", al verificarsi di tutti i requisiti richiesti, e non spetta mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista la proprietà dell'unità immobiliare (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.7;** e **Circolare 03.05.1996 n. 108, risposta 2.3.1**).

La detrazione spetta anche al proprietario superficiario che acquista la sola unità immobiliare e non anche la proprietà del suolo sul quale l'immobile insiste.

La detrazione spetta anche se l'immobile su cui risulta iscritta l'ipoteca non coincide con quello acquistato e adibito ad abitazione principale (**Circolare 29.01.2001 n. 7/E, risposta 2.4**).

La detrazione spetta non soltanto per i mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale e delle pertinenze, ma anche in caso di acquisto di una ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare.

Gli interessi passivi e gli oneri accessori relativi ad un mutuo ipotecario acceso per l'acquisto di un'ulteriore unità immobiliare adiacente all'abitazione principale, finalizzata al suo ampliamento, sono detraibili insieme agli interessi passivi e agli oneri accessori relativi al precedente mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, nel limite complessivo di euro 4.000, purché anche il secondo mutuo sia stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale e ciò risulti dal contratto di acquisto dell'immobile, dal contratto di mutuo o da altra documentazione rilasciata dalla banca. La detrazione può essere fruita solo dopo che sia stato realizzato l'accorpamento delle due unità immobiliari, le quali devono risultare dalle visure catastali quale unica abitazione principale. In tale caso, se l'ammontare del nuovo mutuo è superiore al costo del secondo immobile, occorre rideterminare in proporzione l'importo degli interessi detraibili (**Circolare 21.05.2014, n. 11/E, risposta 3.1**).

La detrazione non compete, invece, nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato autonomamente per acquistare una pertinenza dell'abitazione principale (box, soffitta, cantina, ecc.) (**Circolare 03.05.1996 n. 108, risposta 2.3.4**).

Acquisto da cooperative o imprese costruttrici

La detrazione spetta anche per le somme pagate dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione alla cooperativa a proprietà divisa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione, relativi a mutui ipotecari contratti dalla cooperativa stessa e ancora indivisi (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.4**).

Per definire quando il contribuente può far valere il diritto alla detrazione è necessario far riferimento al momento della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione

dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione in possesso e non al momento del formale atto di assegnazione redatto dal notaio o a quello dell'acquisto (**Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 1.2.2**). In questi casi, il pagamento degli interessi relativi al mutuo può essere certificato anche attraverso la documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo.

Definizione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici. L'abitazione principale si configura in relazione ad immobili situati in Italia. Pertanto, la detrazione non spetta se il mutuo è contratto per l'acquisto di una unità immobiliare situata in un Paese estero. La circostanza di aver adibito l'immobile ad abitazione principale, nel rispetto dei termini di legge ai fini della detrazione degli interessi passivi derivanti dal contratto di mutuo, attiene alla sussistenza dei requisiti soggettivi idonei alla fruizione delle detrazioni, che i CAF o i professionisti abilitati acquisiscono dalla dichiarazione del contribuente e della quale non sono responsabili (**Circolare 23.03.2015 n. 11/E, risposta 7.4**).

La detrazione 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: art. 5, comma 5, del TUIR) (**Circolare 26.01.2001 n. 7/E, risposta 2.2**).

La disposizione relativa ai familiari trova applicazione a decorrere dal 2001, ma vale anche per i mutui in essere stipulati precedentemente, purché l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale del contribuente o di un familiare entro sei mesi dall'acquisto e l'acquisto dell'unità immobiliare sia stato effettuato nei sei mesi precedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (**Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.2**).

Il diritto di beneficiare della detrazione permane anche nel caso di successiva variazione della residenza del contribuente in un altro immobile quando l'immobile acquistato viene destinato a dimora abituale di un proprio familiare.

Se il contribuente contrae un mutuo per l'acquisto di un immobile adibito a propria abitazione principale e un mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione di un familiare, la detrazione deve essere riferita agli interessi pagati in corrispondenza dell'immobile adibito a propria abitazione (**Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.4**).

Un contribuente che possiede l'abitazione in cui dimora abitualmente ed abbia contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale di un suo familiare (di cui pertanto è proprietario e mutuatario), può contestualmente fruire della deduzione della rendita catastale della propria dimora abituale di cui all'art. 10, comma 3-bis, del TUIR e della detrazione per gli interessi passivi derivanti dal mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale del suo familiare, a condizione tuttavia che la propria dimora abituale non sia gravata da un mutuo per l'acquisto della stessa.

Nel caso di separazione legale rientra tra i familiari anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio (***Circolare 14.06.2001 n. 5/E, risposta 1.3.3***).

Dopo il divorzio, considerato che l'ex coniuge non può più essere considerato un familiare, il beneficio spetta solo se nell'immobile, gravato da mutuo, risiedano familiari diversi dall'ex coniuge quali, ad esempio, i figli (***Circolare 26.01.2001 n. 7/E, risposta 2.2***).

Limiti di detraibilità

La detrazione spetta su un importo massimo degli interessi passivi e relativi oneri accessori pari a euro 4.000. Per i contratti di mutuo stipulati a partire dal 1° gennaio 1993, in caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di euro 4.000 è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. In caso di mutuo cointestato, tale limite massimo di interessi ammessi alla detrazione deve essere ripartito tra i mutuatari in parti uguali o in base alle diverse percentuali ricavabili dal contratto di mutuo medesimo. La ripartizione del limite di spesa va effettuata anche quando uno dei mutuatari non ha diritto alla detrazione non avendone i requisiti. Ad esempio, nel caso in cui due soggetti stipulino un contratto di mutuo per l'acquisto in comproprietà di un immobile destinato ad abitazione principale di uno solo, quest'ultimo potrà calcolare la detrazione degli interessi passivi riferiti alla propria quota di mutuo su un importo non superiore a euro 2.000.

La norma prevede come unica eccezione al criterio di ripartizione tra i cointestatari del mutuo l'ipotesi in cui il mutuo sia cointestato con il coniuge fiscalmente a carico. In tale caso il coniuge che sostiene interamente la spesa può fruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi sempreché il coniuge fiscalmente a carico abbia diritto alla detrazione (***Circolare 26.01.2001 n. 7/E, risposta 2.1***).

Nel caso in cui due coniugi cointestatari di un mutuo acquistano l'immobile adibito ad abitazione principale e, successivamente, un coniuge dona all'altro la propria quota di proprietà, il coniuge donatario potrà continuare a fruire della detrazione degli interessi derivanti dal mutuo cointestato, finché permangono i requisiti richiesti dalla norma; la detrazione sarà calcolata su un ammontare

massimo di euro 2.000. Il coniuge cedente, invece, potrà fruire della detrazione solo con riferimento agli interessi pagati nell'anno della donazione, calcolata su un ammontare massimo di euro 2.000, non essendo più proprietario dell'immobile. Se nello stesso anno della donazione, il coniuge cedente stipula, quale unico intestatario, un mutuo per l'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale, potrà fruire, con riferimento a questo altro immobile, anche della detrazione delle spese, pagate nel predetto anno, riferite a tale mutuo. La detrazione spettante in tale anno, tuttavia, potrà essere calcolata su un importo complessivo (riferito ad entrambi i mutui) non superiore a euro 4.000. A decorrere dall'anno successivo il contribuente potrà calcolare la detrazione su un importo massimo non superiore a euro 4.000 riferito al secondo mutuo (***Circolare 01.07.2010 n. 39/E, risposta 1.2***).

Per i contratti di mutuo stipulati anteriormente al 1993, la detrazione è calcolata su un importo massimo di euro 4.000 per ciascun intestatario del mutuo e non è possibile fruire della detrazione per la quota di mutuo del coniuge a carico (***Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.6***).

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione dall'imposta lorda per alcune delle spese indicate nell'art. 15 del TUIR varia in base all'importo del reddito complessivo. Tuttavia, con riferimento agli oneri in esame compete per l'intero importo, a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo.

Estinzione e rinegoziazione del mutuo

Non si tiene conto del periodo intercorrente tra la data di acquisto dell'abitazione e quella di stipula del mutuo se l'originario contratto di mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale viene estinto e ne viene stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, compresa l'ipotesi di surrogazione per volontà del debitore c.d. "portabilità del mutuo", prevista dall'art. 120-*quater*, comma 8, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

Il diritto alla detrazione è tuttavia commisurato ad un importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del mutuo estinto, maggiorata delle spese ed oneri correlati con l'estinzione del vecchio mutuo e l'accensione del nuovo (***Risoluzione 14.11.2007 n. 328/E***).

In caso di estinzione di un mutuo intestato ad entrambi i coniugi e successiva stipula di un nuovo mutuo intestato ad uno solo di essi, quest'ultimo può calcolare la detrazione sull'intero ammontare degli interessi corrisposti in relazione al nuovo mutuo contratto, rispettando tutti gli altri limiti e condizioni previsti dalla norma (***Risoluzione 21.02.2008 n. 57/E***). Specularmente, entrambi i coniugi possono fruire della detrazione sugli interessi passivi se il contratto di mutuo intestato dapprima ad un solo coniuge è sostituito con un mutuo intestato ad entrambi. La detrazione

competere esclusivamente per gli interessi riferibili alla residua quota di capitale del precedente mutuo e nel limite complessivo di euro 4.000 per entrambi i coniugi (***Circolare 23.04.2010 n. 21/E, risposta 4.4***).

Anche in caso di rinegoziazione di un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, il diritto alla detrazione degli interessi compete nei limiti riferiti alla residua quota di capitale (incrementata delle eventuali rate scadute e non pagate, del rateo di interessi del semestre in corso, rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione, nonché degli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta estera) da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto. Le parti contraenti si considerano invariate anche nel caso in cui la rinegoziazione avviene, anziché con il contraente originario, tra la banca e colui che nel frattempo è subentrato nel rapporto di mutuo a seguito di accollo.

Per determinare la percentuale (X) sulla quale è possibile fruire della detrazione sugli interessi passivi in caso di estinzione e rinegoziazione è possibile adottare la seguente formula:

$$X = \frac{100 \times (\text{quota residua primo mutuo} + \text{oneri correlati})}{\text{importo del secondo mutuo}}$$

Limiti di detraibilità in caso di mutuo eccedente il costo di acquisto dell'immobile

In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, la detrazione spetta limitatamente alla quota di mutuo riferibile al costo dell'immobile riportato nel rogito, incrementato delle altre spese e degli altri oneri accessori debitamente documentati (***Circolare 20.04.2005 n. 15/E, risposta 4.1***).

Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula:

$$\frac{(\text{costo di acquisto dell'immobile} + \text{oneri accessori}) \times \text{interessi pagati}}{\text{capitale dato a mutuo}}$$

Esempi:

1° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) € 100.000

Importo mutuo € 150.000

Formula

$$100.000 \cdot 100 / 150.000 = 66,67\%$$

Importo interessi passivi pagati nell'anno € 3.000

Importo detraibile $3.000 \cdot 66,67\% = € 2.000$

2° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) € 100.000

+ oneri accessori € 10.200

(€ 5.000 per fattura notaio atto di acquisto + € 5.000 fattura notaio atto di mutuo + € 200 imp. sostitutiva)

Totale valore immobile € 110.200

Importo mutuo € 150.000

Formula

$110.200 \cdot 100 / 150.000 = 73,47\%$ (percentuale da applicare agli interessi passivi per tutta la durata del mutuo)

Importo interessi passivi pagati nell'anno € 3.000

Importo detraibile $3.000 \cdot 73,47\% = € 2.204$

3° esempio

Valore immobile (da atto di compravendita) € 100.000

Importo mutuo € 150.000

Formula

$$100.000 \cdot 100 / 150.000 = 66,67$$

Importo interessi passivi pagati nell'anno € 5.000

Importo detraibile $5.000 \cdot 66,67\% = € 3.333$

Attenzione: il confronto va fatto tra l'importo complessivo del mutuo e l'intero costo di acquisizione dell'immobile.

Ai fini dell'applicazione della formula, tra le spese e gli oneri accessori connessi all'acquisto, sebbene non tutti riconducibili a quelli detraibili, rientrano ad esempio (**Circolare 31.05.2005 n. 26/E, paragrafo 3**):

- l'onorario del notaio per l'acquisto dell'immobile (**Risoluzione 23.09.2005 n. 128/E**);
- l'onorario del notaio per la stipula del mutuo;
- le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali;
- l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca;
- le spese di mediazione;
- l'imposta sostitutiva sul capitale prestato;
- le spese sostenute per eventuali autorizzazioni del Giudice Tutelare e quelle sostenute in caso di acquisto effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale.

Nel caso di unico mutuatario al 100 per cento e proprietà dell'immobile divisa tra lo stesso mutuatario e altro comproprietario al 50 per cento ciascuno, l'importo del capitale dato a mutuo, da indicare al denominatore della formula, sarà uguale all'intero importo del mutuo, e il costo di acquisizione dell'immobile, da indicare al numeratore della formula, sarà uguale all'intero costo sostenuto per l'acquisto (e non al 50 per cento di tale costo) (**Circolare 18.05.2006 n. 17/E, risposta 7**).

Attenzione: in caso di due mutuatari comproprietari dell'immobile (40 per cento l'uno e 60 per cento l'altro), l'importo complessivo del mutuo si confronterà con il costo complessivo dell'immobile e gli interessi saranno suddivisi, nei limiti della norma, se non diversamente riportato nel contratto di mutuo, al 50 per cento ciascuno. Ai fini della detrazione degli interessi, non rileva infatti la percentuale di proprietà dell'immobile.

Il nudo proprietario che ha contratto il mutuo per l'acquisto della piena proprietà di una unità immobiliare concedendone l'usufrutto al figlio può calcolare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati, rapportati all'intero valore dell'immobile, sempreché risultino soddisfatte le altre condizioni richieste dalla legge (**Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.5**).

Con riferimento al periodo d'imposta 2024, si precisa che gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale, pagati nell'anno 2024, devono essere indicati in colonna 1 del rigo E7 qualora siano riferibili a contratti di mutuo stipulati entro il 31 dicembre 2021, mentre devono essere indicate in colonna 2 del rigo E7 se riferibili a contratti di mutuo stipulati a partire dal 1° gennaio 2022.

Devono essere comprese nell'importo della colonna 1 anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 7 e nell'importo della colonna 2 anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 48. Non possono essere indicate le spese sostenute nel 2024 che nello stesso anno sono state rimborsate dal datore di lavoro in sostituzione delle retribuzioni premiali e indicate nella sezione “*Rimborsi di beni e servizi non soggetti a tassazione – art. 51 Tuir*” (punti da 701 a 706) della CU con i codici 7 e 48.

Accollo del mutuo

In caso di accollo di un mutuo stipulato dall'impresa costruttrice, la detrazione spetta se ricorrono le condizioni previste dalle norme. In questi casi, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipulazione del contratto di accollo del mutuo (***Circolare 27.05.1994 n. 73, risposta 1.1.3***).

Gli interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale da entrambi i coniugi comproprietari dell'immobile possono essere detratti interamente dal coniuge che, a seguito di separazione legale per effetto dell'atto di trasferimento di diritti immobiliari in esecuzione di decreto di omologazione di separazione consensuale tra coniugi, è diventato proprietario esclusivo dell'immobile e si è accollato, secondo lo schema del c.d. accollo interno, le residue rate di mutuo, ancorché non sia intervenuta alcuna modifica del contratto di mutuo che continua a risultare cointestato ad entrambi i coniugi (quindi, anche se l'accollo del mutuo non ha rilevanza esterna).

La detrazione spetta a condizione che:

- l'accollo risulti formalizzato in un atto pubblico (ad esempio, nell'atto pubblico di trasferimento dell'immobile) o in una scrittura privata autenticata;
- le quietanze relative al pagamento degli interessi siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario anche per la quota riferita all'ex coniuge (***Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.1***).

Nel caso in cui con la sentenza di separazione siano assegnati al marito l'unità immobiliare e relativa pertinenza precedentemente di proprietà dell'ex moglie sui quali grava un mutuo ipotecario intestato a quest'ultima (detti immobili continuano ad essere l'abitazione principale dell'ex moglie e dei figli) e qualora nella sentenza di separazione risulti in capo al marito, nuovo proprietario degli immobili, l'obbligo di assolvere il debito relativo al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione,

lo stesso può detrarre gli interessi, anche se il mutuo è intestato all'altro coniuge, sempreché nei suoi confronti ricorrano le condizioni previste dalla norma per fruire del beneficio, e che:

- l'accollo risulti formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata;
- le quietanze relative al pagamento degli interessi siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge attuale proprietario.

Si ricorda che il coniuge separato rientra tra i familiari, finché non interviene la sentenza di divorzio; nel qual caso la detrazione spetta solo se nell'immobile dimorino i figli (***Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.2***).

In linea generale, in caso di successione a causa di morte, la detrazione spetta agli eredi, compreso il coniuge superstite contitolare del contratto di mutuo, a condizione che provvedano a regolarizzare l'accollo del mutuo e sempreché sussistano gli altri requisiti (***Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 1.2.1***). La regolarizzazione dell'accollo del mutuo è necessaria anche in presenza di unico erede.

In assenza di modifiche contrattuali inerenti l'intestazione del mutuo continuano a essere debitori tutti gli eredi; tuttavia, nel periodo che precede la regolarizzazione del contratto di mutuo tra gli eredi e la banca, l'eventuale pagamento dell'intera quota del mutuo da parte di un solo erede consente a questi la detrazione degli interessi nella misura massima consentita a condizione che tra gli eredi intervenga un accordo, nella forma della scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato o dell'atto pubblico, da cui risulti il soggetto che assume l'obbligo del pagamento dell'intero debito relativo al mutuo (***Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.4***).

Motivazione del mutuo

In assenza della documentazione utile a comprovare che il mutuo sia stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale non può essere apposto il visto di conformità (***Circolare 20.04.2005 n. 15/E, risposta n. 4.2***). Tale documentazione è costituita:

- dal contratto di mutuo o da quello di acquisto dell'abitazione;
- da altra documentazione rilasciata dalla banca.

Se la motivazione non è contenuta nel contratto di compravendita ovvero nel contratto di mutuo e qualora anche la banca mutuante non sia in grado di rilasciare una espressa dichiarazione in cui sia attestata la motivazione del mutuo, il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000. In tal caso, il soggetto che presta l'assistenza fiscale riconosce la detrazione degli interessi passivi sulla base della predetta

autodichiarazione (**Circolare 21.05.2014, n. 11/E, risposta 3.1, e Risoluzione 22.12.2006 n. 147/E**).

Nell'ipotesi di mutui misti (ad esempio, mutui stipulati per l'acquisto e per la ristrutturazione dell'abitazione principale) il contribuente, per distinguere la differente finalità e i relativi importi per non perdere la detrazione degli interessi, può produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 nella quale sia attestato quale somma sia imputabile all'acquisto dell'abitazione e quale alla ristrutturazione, conformemente a quanto previsto dalla citata risoluzione n. 147 del 2006. Sulla base di tale documento e in presenza delle altre condizioni previste dalla legge è possibile riconoscere la detrazione degli interessi per l'acquisto dell'abitazione (**Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 1.3**).

Acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione

Se l'immobile acquistato è oggetto di ristrutturazione edilizia, comprovata da relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta solo dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, che comunque deve avvenire entro due anni dall'acquisto. Qualora non fosse possibile fissare la dimora abituale presso l'unità abitativa entro due anni dall'acquisto per cause imputabili al comune che non provvede in tempo utile al rilascio delle abilitazioni amministrative richieste, si potrà comunque usufruire della detrazione d'imposta (**Circolare 26.01.2001 n. 7/E, risposta 2.9**).

Per il rispetto del termine di due anni per adibire l'immobile ad abitazione principale valgono i chiarimenti resi precedentemente con riferimento all'emergenza epidemiologica COVID-19. In particolare, il contribuente può fruire della detrazione in esame a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un tempo pari a due anni dal rogito, maggiorato del periodo corrispondente alla durata della causa di forza maggiore derivante dall'emergenza COVID-19 previsto da specifici provvedimenti normativi.

Oggetto di ristrutturazione deve essere un immobile già idoneo, prima dell'effettuazione dei lavori, ad essere adibito a dimora abituale. Qualora invece venisse acquistato un immobile allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato, può trovare eventualmente applicazione la detrazione degli interessi passivi derivanti da mutui contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, spettante ai sensi dell'art. 15, comma 1-ter), del TUIR a cui è assimilabile la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (**Risoluzione 09.01.2007 n.1/E**).

Sarà possibile beneficiare della detrazione a partire dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale anche nel caso in cui la concessione edilizia o atto equivalente sia stato richiesto successivamente alla stipula del mutuo per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale e prima della variazione della residenza (**Circolare 01.07.2010 n. 39/E, risposta 1.3**).

Il rispetto del requisito temporale dei due anni può risultare (**Circolare 20.04.2005 n.15/E, risposta 4.3**):

- dai registri anagrafici;
- da una autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 (con tale autocertificazione il contribuente può attestare, altresì, che dimora abitualmente in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici).

In caso di acquisto di tre unità immobiliari (A/2 adibita ad abitazione principale, A/3 in fase di ristrutturazione al fine di realizzare un'unica abitazione catastalmente accorpata a quella principale e C/6 pertinenza dell'abitazione principale) la detrazione spetta da subito in relazione agli interessi passivi imputabili alla sola quota di mutuo destinata all'acquisto delle unità catastali A/2 e C/6, adibite rispettivamente ad abitazione principale e alla relativa pertinenza, mentre per l'unità immobiliare A/3 spetta solo successivamente all'accorpamento di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale e sempreché ciò avvenga nei tempi previsti dalle disposizioni che regolamentano la detrazione per gli immobili oggetto di ristrutturazione (**Risoluzione 29.04.2009 n. 117/E**).

Acquisto di immobili locati e all'asta

Se è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposto, a condizione che entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro l'anno dal rilascio dell'immobile lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Per quanto riguarda i mutui contratti prima del 2001, la disposizione, entrata in vigore il 1° gennaio 2001, può essere applicata anche con riferimento ai mutui stipulati nell'anno 2000, sempreché al 31 dicembre 2000 non sia già decorso il termine entro il quale deve essere notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che l'adempimento venga comunque posto in essere nei tre mesi successivi all'acquisto (**Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.3**).

Attenzione: in caso di acquisto di immobile locato rileva esclusivamente l'intimazione di sfratto per finita locazione e non l'intimazione di sfratto per morosità.

Qualora l'immobile non venga destinato ad abitazione principale entro un anno dal rilascio, dovranno essere dichiarati a tassazione separata, quali oneri rimborsati, gli interessi per i quali il contribuente ha fruito della detrazione d'imposta.

Qualora un soggetto si trovi nella condizione di potersi avvalere contemporaneamente della detrazione in riferimento ad un primo immobile acquistato con mutuo ed adibito ad abitazione principale e ad un secondo immobile acquistato con mutuo ma locato e da destinare ad abitazione principale, lo stesso potrà applicare la detrazione per uno solo degli immobili. In particolare, nel periodo in cui il nuovo immobile acquistato è ancora occupato dal conduttore e fino a quando verrà rilasciato e adibito ad abitazione principale, potrà applicare la detrazione agli interessi pagati per il mutuo contratto per l'acquisto del primo immobile effettivamente adibito ad abitazione principale (**Circolare 12.06.2002 n. 50/E, risposta 4.4**).

In considerazione dell'analogia con l'acquisto di immobili locati, la detrazione spetta anche per gli interessi pagati in relazione alla stipula del mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile all'asta a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal rilascio (**Risoluzione 14.10.2008 n. 385/E**).

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
Mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato o sarà adibito ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024. Ove mancante nel contratto di mutuo, l'autocertificazione deve contenere la motivazione per la quale lo stesso è stato contratto
Estinzione o rinegoziazione dei contratti di mutuo indicati in precedenza e stipula di un nuovo mutuo di importo non superiore alla restante quota di capitale da rimborsare	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo precedente dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che se, pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni - Documentazione comprovante la quota residua di capitale del mutuo originario e gli oneri correlati all'estinzione/rinegoziazione del vecchio mutuo e alla stipula del nuovo - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024. Ove mancante nel contratto di mutuo, l'autocertificazione deve contenere la motivazione per la quale lo stesso è stato contratto
Mutui contratti dal 1/1/2001 per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia destinata ad abitazione principale	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratti di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile destinato ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024. Ove mancante nel contratto di mutuo, l'autocertificazione deve contenere la motivazione per la quale lo stesso è stato contratto
Mutui ipotecari contratti dalla cooperativa o dall'impresa costruttrice	- Documento di ripartizione della spesa di competenza del contribuente relativa alle rate di mutuo pagate nel 2024 - Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024

Mutui contratti dal 1/1/2001 per l'acquisto dell'unità immobiliare locata e destinata ad abitazione principale	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratti di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto che, se pur maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, renderà necessario il riproporzionamento degli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione notificato entro tre mesi dalla data di acquisto - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024. Ove mancante nel contratto di mutuo, l'autocertificazione deve contenere la motivazione per la quale lo stesso è stato contratto
Accollo interno a seguito di separazione legale o di successione	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile (o dell'ulteriore quota) che è stato adibito ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto. Se tale importo, maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, sarà necessario riproporzionare gli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024. Ove mancante nel contratto di mutuo, l'autocertificazione deve contenere la motivazione per la quale lo stesso è stato contratto - Atto pubblico o scrittura privata autenticata in cui risulta formalizzato l'accollo
Mutui misti	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto e per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali previsti sia l'importo riportato sull'atto. Se tale importo, maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, sarà necessario riproporzionare gli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile acquistato è stato adibito ad abitazione principale nei termini previsti dalla norma e che tale condizione sussista anche nel 2024 e che indichi la somma imputabile all'acquisto e quella relativa alla ristrutturazione dell'abitazione principale - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare, al termine dei lavori, gli interessi relativi al finanziamento per la ristrutturazione alle spese effettivamente sostenute

Interessi relativi a mutui ipotecari stipulati prima del 1993 per l'acquisto di altri immobili (Rigo E8/E10, cod. 8)

Art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR

Aspetti generali e requisiti di detraibilità

La detrazione spetta per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché per le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili stipulati prima del 1993 per l'acquisto di immobili diversi da quelli utilizzati come abitazione principale. L'ammontare massimo degli interessi passivi e oneri accessori ammesso alla detrazione è fissato in euro 2.065,83 per ciascun intestatario del mutuo.

La detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo compete per l'intero importo a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-*quater*, del TUIR).

È necessario distinguere a seconda che il mutuo sia stato stipulato entro il 31 dicembre 1990 ovvero tra il 1° gennaio 1991 ed il 31 dicembre 1992.

Nel primo caso, la detrazione spetta anche nel caso di mutui stipulati per l'acquisto di immobili non destinati ad abitazione (ad esempio, negozio, ecc.) ed anche per motivi diversi dall'acquisto (ad esempio, costruzione, ristrutturazione, ecc.).

Per i mutui stipulati nel 1991 e 1992, invece, la detrazione spetta solo per quelli relativi all'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione, anche diversa da quella principale, e per i quali non sia variata tale condizione come, ad esempio, nel caso in cui l'immobile precedentemente tenuto a disposizione sia stato concesso in locazione.

Possono essere indicate le somme pagate dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione, relativi a mutui ipotecari contratti dalla cooperativa stessa e ancora indivisi.

In tal caso, ai fini della detrazione, anche se le somme sono state pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi destinati a proprietà divisa, vale non il momento del formale atto di assegnazione redatto dal notaio o quello dell'acquisto ma quello della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione nel possesso. Il pagamento degli interessi relativi al mutuo può essere anche certificato dalla documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo. In generale, se la motivazione non è contenuta nel contratto di mutuo e qualora anche la banca mutuante non sia in grado di rilasciare una espressa dichiarazione in cui sia attestata la motivazione del mutuo, il contribuente potrà ricorrere alla

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000. In tal caso, il soggetto che presta l'assistenza fiscale riconosce la detrazione degli interessi passivi sulla base della predetta autodichiarazione (in analogia a quanto affermato con **Circolare 21.05.2014, n. 11/E, quesito 3.1, e Risoluzione 22.12.2006 n. 147/E**).

È possibile fruire della detrazione sia nel caso di accollo (precedente al 1993) che di rinegoziazione del contratto di mutuo.

Nel caso in cui si verifichi la compresenza di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale e di mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale (E7 + da E8 a E10 codice 8):

- se l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7) è maggiore o uguale ad euro 2.065,83, l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale (righe da E8 a E10 codice 8) non concorre al calcolo della detrazione;
- se l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7) è minore di euro 2.065,83, l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale concorre al calcolo della detrazione, ma la somma degli interessi relativi a entrambi i mutui (somma degli importi del rigo E7 e dei righe da E8 a E10 con il codice 8) non può superare euro 2.065,83.

Devono essere comprese nell'importo anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 8.

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
Mutui contratti nel 1991 e nel 1992 per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale risulti che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'immobile - Contratto di acquisto dell'immobile per verificare l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto. Se tale importo, maggiorato di eventuali oneri correlati all'acquisto, risultasse inferiore al capitale erogato, sarà necessario riproporzionare gli interessi alla minore spesa sostenuta - Idonea documentazione degli oneri accessori all'acquisto sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Autocertificazione che attesti che l'immobile è stato adibito a propria abitazione diversa da quella principale e tale condizione sussisteva per l'anno 2024 e, ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto
Mutui contratti prima dell'1/1/1991 per l'acquisto di qualsiasi tipo di immobile	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale

Interessi relativi a mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio (Rigo E8/E10, cod. 9)

Art. 1, comma 4, del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669

Aspetti generali e requisiti di detraibilità

La detrazione spetta per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché per le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, derivanti da mutui anche non ipotecari, stipulati nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici. Non sono ammessi altri tipi di finanziamento come, ad esempio, aperture di credito o cambiali ipotecarie. La detrazione, calcolata su un importo massimo di euro 2.582,28, spetta, nella misura del 19 per cento, al soggetto intestatario del contratto di mutuo, senza alcuna deroga.

Pertanto, nel caso di mutuo cointestato tra due coniugi, di cui uno a carico dell'altro, il coniuge che ha sostenuto la spesa non può fruire anche della detrazione spettante al coniuge fiscalmente a carico.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, detto limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

Se il contratto di mutuo è stipulato da un condominio, la detrazione spetta a ciascun condomino in ragione dei millesimi di proprietà.

In base all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR n. 380 del 2001, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, relativamente ai quali compete la detrazione, sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: opere di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il diritto alla detrazione spetta a condizione che il contratto di mutuo sia stato stipulato con lo specifico scopo di finanziare i predetti interventi di recupero edilizio che possono riguardare qualsiasi tipo di immobile (abitazione principale, altro tipo di abitazione, *box*, cantine, uffici, negozi, ecc.), sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto della normativa che disciplina l'attività edilizia.

Se la motivazione non è contenuta nel contratto di mutuo e qualora anche la banca mutuante non sia in grado di rilasciare una espressa dichiarazione in cui sia attestata la motivazione del mutuo, il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000. In tal caso, il soggetto che presta l'assistenza fiscale riconosce la detrazione degli interessi passivi sulla base della predetta autodichiarazione (in analogia a quanto affermato con (***Circolare 21.05.2014, n. 11/E, risposta 3.1, e Risoluzione 22.12.2006 n. 147/E***)).

La detrazione può coesistere con quella relativa ai mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (di cui al rigo E7) e ai mutui per la costruzione dell'abitazione principale (di cui ai righe da E8 a E10 con il codice 10).

La detrazione spetta se l'intervento riguarda sia gli immobili di proprietà del contribuente, sia quelli di proprietà di terzi, utilizzati dal contribuente sulla base di un contratto registrato a titolo oneroso o gratuito o di altro titolo idoneo (***Circolare 13.06.1997 n. 167, paragrafo 1***).

La detrazione non spetta più nel caso in cui un mutuo contratto nel 1997 per interventi di recupero edilizio sia stato successivamente rinegoziato (***Circolare 14.06.2001 n. 55/E, risposta 1.3.4***).

La detrazione spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato per la copertura dell'importo delle spese documentate; la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte del mutuo eccedente l'ammontare delle stesse.

L'ammontare delle spese effettivamente sostenute è quello che risulta al termine dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare (***Circolare 03.05.2005 n. 17/E, risposta 1***).

La detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo compete per l'intero importo a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-*quater*, del TUIR).

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

Devono essere comprese nell'importo anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 9.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
Mutui contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per realizzare gli interventi di recupero edilizio - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute - Per gli immobili in locazione o in comodato: contratto registrato - Autocertificazione che attesti, ove mancante nel contratto di mutuo, la motivazione per il quale lo stesso è stato contratto

Interessi relativi a mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale (Rigo E8/E10, cod. 10 e 46)

Art. 15, comma 1 -ter), del TUIR – Decreto del Ministero delle finanze 30 luglio 1999, n. 311

Aspetti generali

La detrazione è pari al 19 per cento degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, derivanti da mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale. La detrazione è calcolata su un importo massimo di euro 2.582,28.

Sono indicati con il codice '10' gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 e fino al 31 dicembre 2021 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

Se il reddito di riferimento per le agevolazioni fiscali è compreso tra euro 15.001 e 28.000, questo dato verrà utilizzato per verificare se spetta il trattamento integrativo.

Gli importi corrisposti per mutui ipotecari stipulati a partire dal 1° gennaio 2022 vanno indicati con il codice '46'.

Per costruzione di unità immobiliare, ai fini della detrazione in commento, si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento di abilitazione comunale che autorizzi una nuova costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di euro 2.582,28 si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, 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 (**Circolare 21.05.2014 n. 11/E, risposta 3.2**).

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, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001 (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.3.1**). In carenza di tale indicazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo, ossia non ancora ultimato (**Risoluzione 09.01.2007 n. 1/E**).

Conformemente a quanto già indicato con riferimento al contratto di mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, se la motivazione non è contenuta nel contratto di mutuo e la banca mutuante non sia in grado di rilasciare una espressa dichiarazione in cui sia attestata la motivazione del mutuo, il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000. In questo caso, il CAF o il soggetto che presta l'assistenza fiscale potrà riconoscere la detrazione degli interessi passivi sulla base della predetta autodichiarazione (**Risoluzione 07.09.2007 n. 241/E**).

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 (**Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.3.2**).

Requisiti e limiti di detraibilità

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

- l'unità immobiliare che si costruisce o ristruttura 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.

Il predetto termine di diciotto mesi può essere preso in considerazione anche da coloro che alla data del 1° dicembre 2007 avrebbero comunque potuto fruire dell'agevolazione in base alla precedente normativa e, in particolare, da coloro che a tale data avevano iniziato i lavori da non più di sei mesi (**Circolare 04.04.2008 n. 34/E, risposta 7.1**).

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 (**Risoluzione 05.11.2007 n. 310/E**).

In caso di prosecuzione dei lavori l'agevolazione è fruibile se sono state rispettate le condizioni previste dalla normativa ed è stata richiesta la voltura dell'abilitazione amministrativa (**Risoluzione 03.03.2008 n. 73/E**).

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. La detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra riportate, il beneficio in questione deve essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile e tale adempimento dovrà essere posto in essere al termine dei lavori. La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e pertanto gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate. La detrazione, perciò, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate e qualora, per questi ultimi, negli anni precedenti si è fruito della detrazione è necessario che siano assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. n-bis), del TUIR.

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 (**Circolare 18.05.2006 n.17/E, risposta 6**).

Ai fini della detrazione, il contribuente deve essere in possesso delle quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, della copia del contratto di mutuo dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione, oltre che della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi medesimi (**Circolare 03.05.2005 n. 17/E, risposta 1**).

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 comproprietario non intestatario delle fatture può portare in detrazione il 50 per cento di interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo (**Circolare 09.05.2013 n.13/E, risposta 3.2**).

Nel caso in cui entrambi i coniugi abbiano stipulato un mutuo per la costruzione o per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale, di proprietà di uno solo dei coniugi, e le fatture di spesa siano intestate in parte ad un coniuge e in parte all'altro coniuge, il coniuge proprietario dell'immobile può calcolare la detrazione con riferimento anche alla parte di spesa imputata all'altro coniuge non proprietario, a condizione che sulle fatture a quest'ultimo intestate sia annotato che la spesa è stata interamente sostenuta dal coniuge proprietario. Si rammenta, tuttavia, che in tale caso il coniuge proprietario dell'immobile potrà portare in detrazione solo la quota di interessi passivi corrispondenti alla propria quota di intestazione del mutuo.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale (righe da E8 a E10 con il codice 10) e della detrazione del 50 per cento per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili (**Risoluzione 12.06.2002 n. 184/E**).

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (di cui al rigo E7) soltanto per il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi. Ciò anche nel caso in cui il contribuente contragga un mutuo per l'acquisto e un mutuo per la ristrutturazione della stessa unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (art. 1, comma 5, del d.m. 311 del 1999).

Più in particolare, nel rispetto delle altre condizioni:

- se l'immobile è adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori e non sono ancora trascorsi due anni dall'acquisto, spetta sia la detrazione degli interessi relativi al mutuo per l'acquisto, sia la detrazione degli interessi relativi al mutuo per la ristrutturazione;
- se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre sei mesi dalla conclusione dei lavori ma comunque entro due anni dall'acquisto, spetta solo la detrazione degli interessi relativi al mutuo per l'acquisto;
- se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre due anni dall'acquisto ma entro sei mesi dalla conclusione dei lavori spetta solo la detrazione degli interessi relativi al mutuo per la ristrutturazione;
- se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre due anni dall'acquisto e oltre sei mesi dalla chiusura dei lavori le detrazioni non spettano.

Anche nell'ipotesi di un mutuo misto stipulato per l'acquisto e per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale, al fine del rispetto del requisito della destinazione dell'immobile ad abitazione principale, occorre fare riferimento ai limiti temporali previsti per le singole detrazioni sopra elencati.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, ad eccezione delle variazioni della dimora dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro, per le quali si conserva il diritto.

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, che deriva dal rapporto tra l'importo della quota residua del mutuo originario, maggiorata delle spese e oneri correlati, e l'importo del nuovo mutuo, va applicata agli interessi pagati (**Risoluzione 21.12.2007 n. 390/E**).

Tale criterio, fornito in sede interpretativa, trova applicazione anche in relazione a contratti stipulati anteriormente all'emanazione del relativo documento di prassi amministrativa (**Circolare 04.04.2008 n. 34/E, risposta 7.2**).

Inoltre, analogamente a quanto chiarito con riferimento al contratto di mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, il coniuge superstite, cointestatario con il coniuge deceduto del mutuo ipotecario contratto per la ristrutturazione dell'abitazione principale, può fruire della detrazione anche per la quota degli interessi passivi riferiti al coniuge deceduto a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo e sempreché ricorrano tutte le altre condizioni richieste dalla norma agevolativa (**Risoluzione 18.10.2017 n. 129/E**). Possono fruire della detrazione anche gli eredi che provvedano a regolarizzare l'accollo del mutuo e sempreché ricorrano le altre condizioni richieste ai fini della detrazione.

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 lett. b) e c) non sono rispettati a causa di ritardi imputabili esclusivamente al comune nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, il diritto alla detrazione non viene meno.

Per il rispetto del termine di decadenza per adibire l'immobile ad abitazione principale valgono i chiarimenti resi precedentemente con riferimento all'emergenza epidemiologica COVID-19. In particolare, il contribuente può fruire della detrazione in esame a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un tempo pari a quello previsto dalla norma, maggiorato del periodo corrispondente alla durata della causa di forza maggiore derivante dall'emergenza COVID-19 previsto da specifici provvedimenti normativi.

Devono essere comprese nell'importo anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 10. Inoltre, l'importo indicato con il codice '46' deve comprendere anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 46. Non possono essere indicate le spese sostenute nel 2024 che nello stesso anno sono state rimborsate dal datore di lavoro in sostituzione delle retribuzioni premiali e indicate nella sezione "*Rimborsi di beni e servizi non soggetti a tassazione - art. 51 Tuir*" (punti da 701 a 706) della CU con i codici 10 e 46.

La detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-*quater*, del TUIR).

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
mutui contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380 del 2001 dell'abitazione principale; in mancanza la motivazione può essere autocertificata - Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione - Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute - Idonea documentazione degli oneri accessori sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi)
estinzione o rinegoziazione del contratto di mutuo indicato in precedenza e stipula di un nuovo mutuo	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di mutuo dal quale dovrà risultare che il finanziamento è stato concesso per la costruzione dell'abitazione principale o per l'effettuazione degli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380 del 2001 dell'abitazione principale; in mancanza, la motivazione può essere autocertificata - Autocertificazione che attesti che sussistono le condizioni richieste per la detraibilità in riferimento all'abitazione - Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione - Fatture relative ai lavori eseguiti al fine di rapportare gli interessi alle spese effettivamente sostenute - Nuovo contratto di mutuo con lo stesso oggetto e con le nuove condizioni - Idonea documentazione degli oneri accessori sostenuti (anche in caso di riparametrazione degli interessi) - Certificazione degli oneri accessori in caso di riparametrazione degli interessi

Interessi relativi a prestiti o mutui agrari (Rigo E8/E10, cod. 11 e 47)

Art. 15, comma 1, lett. a), del TUIR

Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati nel periodo d'imposta di riferimento, indipendentemente dalla scadenza della rata, per prestiti o mutui agrari di ogni genere (indipendentemente dal fatto che tali contratti siano garantiti o meno da ipoteca) danno diritto ad una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 19 per cento.

Gli interessi relativi a prestiti o mutui agrari stipulati fino al 31 dicembre 2021 devono essere indicati con il codice 11.

Gli importi corrisposti per mutui agrari stipulati a partire dal 1° gennaio 2022 vanno indicati con il codice '47'. Con questo codice vanno indicati anche gli interessi relativi ai mutui per cui dal 1° gennaio 2022 è intervenuto un accollo/subentro/rinegoziazione. In questi casi per data di stipula del mutuo è da intendersi la data di stipula del contratto di accollo/subentro/rinegoziazione del mutuo. I contratti oggetto dell'agevolazione sono finanziamenti sia di esercizio che di miglioramento a breve, medio e lungo termine previsti dalla legge per l'ordinamento del credito agrario; il prestito o mutuo agrario può riguardare, senza limitazioni, qualsiasi tipologia di terreno.

Per poter fruire della detrazione in esame, i mutui ed i prestiti agrari devono essere stati pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo ammesso in detrazione non può essere superiore alla somma del reddito dominicale e agrario dichiarati tenendo conto delle rispettive rivalutazioni (80 per cento e 70 per cento) e, in aggiunta, dell'ulteriore rivalutazione pari, dal 2016, al 30 per cento di cui all'art. 1, comma 512, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013), come modificato dall'art. 1, comma 909, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016).

A tal fine, sono rilevanti anche i redditi dei terreni derivanti da partecipazioni in società di persone e assimilate. Diversamente, gli altri redditi derivanti dai terreni, quali le plusvalenze da cessione a titolo oneroso ed il corrispettivo per la concessione in affitto per uso non agricolo, non risultano invece rilevanti ai fini della detraibilità degli interessi passivi.

La detrazione spetta solo al soggetto intestatario del contratto di prestito o mutuo agrario.

La detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-*quater*, del TUIR).

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per le spese sostenute per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Le ricevute quietanzate rilasciate dal soggetto che ha erogato il mutuo (banche o poste) relative alle rate di mutuo pagate e la certificazione annuale concernente gli interessi passivi pagati sono ritenute idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità.

Devono essere compresi nell'importo gli interessi passivi sui mutui indicati nella sezione "Oneri detraibili" indicati nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 11. Inoltre, l'importo indicato con il codice 47 deve comprendere anche le spese indicate nella CU 2025 (punti da 341 a 352) con il codice 47.

Documentazione da controllare e conservare

Tipologia	Documenti
Prestiti e mutui agrari	- Ricevute quietanzate o certificazione annuale della banca relative alle rate di mutuo pagate nel 2024 o estratto conto bancario o postale - Contratto di prestito o mutuo

**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SETTORE COMUNICAZIONE - UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

Capo Settore: **Sergio Mazzei**
Capo Ufficio: **Vito Rossi**

Coordinamento editoriale: **Paolo Calderone, Anna D'Angelo**
Progetto grafico: **Claudia Iraso**

In collaborazione con l'**Ufficio Fiscalità Diretta, Settore Interpretazione Normativa della Direzione Centrale Coordinamento Normativo** e con l'**Ufficio Consulenza Imposte Dirette, Settore Consulenza, Direzione centrale Persone Fisiche, Lavoratori Autonomi ed Enti Non Commerciali della Divisione Contribuenti**



Segui l'Agenzia su:

Fisco Oggi
RIVISTA ONLINE
DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

