

D. A quale nozione di familiare occorre far riferimento per poter fruire della detrazione per interessi su mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, prevista dall'articolo 13-bis, lettera b) del Tuir?

R. Per l'individuazione dei familiari richiamati dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 13-bis del Tuir, occorre far riferimento alla disposizione contenuta nel comma 5 dell'articolo 5 dello stesso Tuir, il quale specifica che, ai fini delle imposte sui redditi, sono considerati familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Nell'ipotesi di separazione legale, il coniuge separato, finché non intervenga la sentenza di divorzio, rientra tra i familiari individuati dal citato comma 5 dell'articolo 5. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetterà comunque il beneficio della detrazione, per la quota di spettanza, nell'ipotesi in cui presso l'immobile acquistato abbiano la propria dimora abituale i suoi familiari (ad esempio i figli). Ovviamente, tra i familiari non è ricompreso, in tale ipotesi, l'ex coniuge (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. Per poter fruire della detrazione è necessario che il contribuente intestatario del mutuo ipotecario sia anche proprietario dell'immobile, almeno pro-quota?

R. La disposizione in commento prevede la detrazione per interessi passivi su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale. Tale formulazione sottintende che il beneficiario della detrazione deve coincidere con il proprietario dell'unità immobiliare. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. La garanzia ipotecaria deve insistere necessariamente sull'immobile per il cui acquisto è stato contratto il mutuo?

R. La norma prevede la detraibilità degli interessi passivi in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca su immobili, contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Pertanto, in presenza di mutuo ipotecario, gli interessi passivi potranno essere oggetto di detrazione d'imposta anche se l'immobile su cui risulta iscritta l'ipoteca non coincide con quello acquistato e adibito ad abitazione principale. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. Nel caso in cui il genitore contragga un mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile da parte del figlio, può beneficiare della detrazione?

R. Il beneficio della detrazione spetta esclusivamente al proprietario dell'immobile, per cui, nel caso in cui un soggetto contragga un mutuo per finanziare l'acquisto di una unità immobiliare da parte di un familiare, tale soggetto non potrà usufruire della detrazione prevista per gli interessi passivi. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. Il periodo che può intercorrere tra la stipula del mutuo e l'acquisto dell'immobile, elevato dalla Legge finanziaria da sei mesi a un anno, deve essere considerato come equivalente a dodici mesi?

R. La legge Finanziaria per l'anno 2001 ha modificato l'articolo 13-bis, comma 1, lettera b), del Tuir, aumentando da sei mesi a un anno il termine massimo entro il quale adibire l'immobile acquistato ad abitazione principale dell'acquirente o dei suoi familiari. Analogamente, è stato

ampliato da sei mesi a un anno il lasso di tempo massimo che può intercorrere tra l'acquisto dell'immobile e la data di stipula del contratto di mutuo. L'interpretazione logico-sistematica della disposizione spinge a ritenere che, in entrambi i casi, il termine di un anno indicato dal legislatore, in contrapposizione al precedente termine di sei mesi, deve intendersi riferito a un periodo di dodici mesi. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. Si può fruire, comunque, della detrazione nell'ipotesi in cui il contribuente contragga un mutuo per l'acquisto di abitazione locata e che sul conduttore penda un atto di intimazione di licenza o di sfratto, non per finita locazione, ma per morosità?

R. Per quanto concerne l'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia locato, la norma prevede che la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto venga notificato al conduttore l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile questo sia adibito ad abitazione principale. Tale previsione dà rilievo esclusivamente all'ipotesi di sfratto per finita locazione. Per avvalersi della detrazione, il nuovo proprietario dovrà, pertanto, provvedere a notificare al conduttore l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione entro tre mesi dall'acquisto, fermo restando che qualora l'immobile venga rilasciato prima della naturale scadenza del contratto di locazione, il proprietario stesso o i suoi familiari dovranno stabilire la propria dimora abituale nell'unità immobiliare entro dodici mesi dalla data del rilascio. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. In caso di mutuo cointestato a entrambi i coniugi il tetto massimo di sette milioni su cui è possibile calcolare la detrazione deve essere inteso complessivamente o riferito a ciascun cointestatario?

R. In merito all'ammontare degli interessi su cui calcolare la detrazione d'imposta del 19%, la norma prevede, per i contratti stipulati dall'anno 1993, l'importo massimo di lire 7 milioni da ripartire tra gli intestatari del contratto stesso. A tale previsione non è stata apportata alcuna modifica dalla Finanziaria per l'anno 2001, per cui rimangono valide le interpretazioni già fornite da codesto ministero in particolare con la circolare n. 108 del 3 maggio 1996. (Circolare n. 7 del 26/01/01).

D. Un soggetto ha stipulato il rogito di assegnazione alloggio il 25/02/98 di cui gli effetti attivi e passivi decorrevano dalla consegna dell'unità immobiliare, avvenuta a giugno 1997. Ha poi stipulato autonomamente un mutuo ipotecario il 18/03/98. Sono deducibili gli interessi di tale mutuo, considerato che l'immobile è stato dichiarato da giugno 1997 e la residenza è stata presa nello stesso periodo?

R. Se un soggetto ha stipulato il rogito di assegnazione alloggio il 25/02/98, di cui gli effetti attivi e passivi decorrevano dalla consegna dell'unità immobiliare avvenuta nel giugno del 1997, ed ha contratto un mutuo ipotecario il 18/03/98 non può detrarre gli interessi poiché il mutuo è stato contratto dopo che sono trascorsi più di sei mesi dall'acquisto dell'immobile. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Nel caso in cui venga estinto il vecchio mutuo e ne venga stipulato uno nuovo dove il cespite è lo stesso, il capitale concesso in garanzia è uguale alla quota residua del precedente mutuo, il mutuatario è lo stesso, ma la banca che concede il mutuo è variata, è possibile detrarre gli interessi passivi del nuovo mutuo?

R. Nel caso cui venga estinto un vecchio mutuo e ne venga acceso uno nuovo di importo non superiore alla quota capitale residua, maggiorata delle spese e oneri correlati, si continua a beneficiare della detrazione per oneri prevista dalla lettera b), del comma 1, dell'art. 13-*bis* del TUIR, come modificato dalla legge 23 dicembre 1998, n. 448, anche se il soggetto mutuante è diverso da quello originario. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Le spese notarili che vengono citate tra gli oneri accessori detraibili insieme agli interessi passivi, comprendono anche l'onorario del notaio che ha stipulato il contratto di mutuo o solo le spese che il notaio ha sostenuto e addebita al cliente o nessuno dei due? L'imposta sostitutiva sul capitale prestato è da considerarsi tra gli oneri fiscali?

R. Tra gli oneri accessori detraibili unitamente agli interessi passivi, vanno indicate anche le spese notarili. Queste comprendono sia l'onorario del notaio con riferimento alla stipula del contratto di mutuo, che le spese che il notaio sostiene per conto del cliente quali, ad esempio l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca. Non sono, ovviamente, detraibili le spese notarili sostenute con riferimento al contratto di compravendita dell'immobile.

Tra gli oneri fiscali deve comprendersi anche l'imposta sostitutiva sul capitale prestato. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Il contribuente socio di cooperativa edilizia, dopo l'atto di assegnazione deve dichiarare nella propria dichiarazione dei redditi il fabbricato assegnato. Si chiede se contemporaneamente, purché vi abbia trasferito la propria residenza entro 6 mesi dall'assegnazione, possa indicare tra gli oneri detraibili gli interessi relativi al mutuo, ancora intestato alla cooperativa, il cui pagamento è certificato tramite apposita documentazione rilasciata dalla cooperativa stessa.

R. Come precisato nelle istruzioni al modello 730 possono essere indicati fra gli oneri che danno il diritto alla detrazione d'imposta di cui ai righe E7 o E8, le somme pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi, a proprietà divisa, a titolo di rimborso degli interessi passivi relativi a mutui ipotecari contratti dalla cooperativa. Detta detrazione è concessa a condizione che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale, da parte del contribuente, entro 6 mesi dalla

delibera di assegnazione dell'alloggio. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Il contribuente che abbia acquistato dall'impresa o tramite una cooperativa edilizia un immobile non ancora provvisto di abitabilità, accendendo un mutuo, e che non vi abbia potuto trasferire la propria residenza entro 6 mesi perché il comune non ha concesso l'abitabilità in tempo utile perde il diritto alla detrazione degli interessi pagati?

R. Il contribuente perde il diritto alla detrazione degli interessi corrisposti a seguito della stipula del contratto di mutuo in quanto costituisce requisito essenziale, per fruire della predetta detrazione, l'aver adibito l'immobile ad abitazione principale entro sei mesi dall'acquisto. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

A partire dal periodo di imposta 2001 il termine dei sei mesi viene aumentato a 12 mesi – Legge Finanziaria per l'anno 2001 – circ.7 del 26/01/01.

D. Gli interessi relativi a mutuo ipotecario intestato ad entrambi i coniugi su immobile di proprietà di uno dei due come sono detraibili?

R. Se il mutuo è stato contratto anteriormente all'anno 1991 la detrazione può essere fruita anche dal coniuge non titolare di reddito di fabbricati. Se il mutuo è stato stipulato successivamente al 1991, benché anteriormente al 1993, la detrazione non compete al coniuge che non ha acquistato il fabbricato e l'altro coniuge non può fruire della detrazione in relazione all'intero ammontare degli interessi, ma solo in proporzione alla sua quota. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Gli interessi passivi su mutui ipotecari, contratti per l'acquisto di immobili ad uso abitativo, sostenuti dagli usufruttuari, sono sempre indeducibili?

R. Sì. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Il contribuente separato che è intestatario di un mutuo per abitazione principale al 50 % con il coniuge, può detrarsi gli interessi passivi relativamente alla propria quota di possesso se l'immobile è adibito ad abitazione principale del coniuge?

R. Il contribuente che, a seguito di separazione legale non utilizzi per abitazione principale l'immobile in comproprietà con il coniuge, perde il diritto alla detrazione per interessi passivi su mutuo ipotecario dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è variata la dimora abituale. (Circ.n.95/E del 12/05/00).

D. Gli interessi passivi su mutui ipotecari, contratti per la costruzione o ristrutturazione di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale di un coltivatore diretto, sono qualificabili come onere detraibile?

R. Anche per la costruzione e ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 31, comma 1, lettera d), della legge n. 457/78) di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto spetta la detrazione degli interessi passivi relativi ad un mutuo contratto a tal fine. (Circ.n.95/E del 12/05/00).