



## **Informazioni fiscali**

# **Crediti d'imposta e mutui ipotecari**

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriago, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

## » CREDITO D'IMPOSTA

Chi vende l'immobile per il quale ha usufruito dei benefici previsti per la "prima casa", la normativa vigente prevede un credito d'imposta se **entro un anno** dalla vendita, acquista un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa.

Si recuperano l'imposta di registro e l'Iva sborsate, non le imposte ipotecaria e catastale. Il credito ammonta alla minore tra le due imposte pagate sugli atti di acquisto.

Il bonus compete anche quando si acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta.

Per fruire del credito d'imposta, il contribuente deve manifestare la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dell'imposta di registro dovuta per lo stesso atto. Se per errore detta dichiarazione è stata omessa, è possibile integrare l'atto originario di acquisto con la precedente analoga dichiarazione.

Se il nuovo acquisto è soggetto ad imposta di registro, la compensazione può avvenire immediatamente nel rogito. Invece, nel caso di Iva, il recupero del credito di imposta avverrà con la prima dichiarazione dei redditi successiva al rogito.

### Quando non spetta

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato sia pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte.

### Credito di imposta per il riacquisto della "prima casa"

<b>A chi compete</b>	A chi riacquista la prima casa entro <b>1 anno</b> dalla vendita di quella precedente comprata con i medesimi benefici
<b>Quanto spetta</b>	Importo pari all'imposta di registro, o all'Iva, versato con il primo acquisto, comunque mai superiore alle imposte dovute per il secondo acquisto
<b>Come utilizzarlo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;</li><li>• in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;</li><li>• in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;</li> <li>• In compensazione di altri tributi o contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).</li></ul>

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

Se per il nuovo acquisto si prevede un' imposta superiore al credito fiscale spettante, si paga solo la differenza. Al contrario, se il bonus fiscale dovesse essere superiore all'importo dell'imposta di registro o Iva da pagare per la nuova abitazione, la parte di credito eccedente non darà luogo a rimborso e quindi andrà perduta, come illustrato nella tabella sottostante.

Come calcolare il credito di imposta					
Valore prima casa	Imposta pagata	Valore nuova prima casa	Imposta dovuta	Bonus spettante	Imposta da pagare
77.469	3.099	103.291	4.132	3.099	1.033
103.291	4.132	154.937	6.197	4.132	2.065
154.937	6.197	129.114	5.165	5.165	0
206.583	8.263	165.266	6.611	6.611	0

## » COME UTILIZZARE IL CREDITO D'IMPOSTA

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
  
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

## » INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI IPOTECARI

L'articolo 2 della legge finanziaria 23 dicembre 2000, n. 388, per quanto concerne la detrazione degli interessi passivi pagati sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto della prima casa, ha introdotto nuove disposizioni di maggior favore per il contribuente. Infatti, dal 1° gennaio 2001 la detrazione di imposta può essere riconosciuta a condizione che:

- l'immobile sia adibito ad abitazione principale **entro un anno** dall'acquisto (termine elevato da sei mesi a un anno dal 1° gennaio 2001);
- l'acquisto dell'unità immobiliare deve essere effettuato **nell'anno antecedente o successivo** rispetto alla data di stipula del mutuo.

Nel linguaggio comune i due termini "prima casa" ed "abitazione principale" vengono usati come sinonimi, ma non è così.

La "prima casa" è l'immobile che si acquista per primo nel comune dove si ha o si intende trasferire la propria residenza, ed ha le sue agevolazioni che competono anche se esso viene dato in affitto, a condizione che sia la prima casa posseduta nel comune.

Per "abitazione principale" si intende quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione redatta ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il contribuente può attestare che la sua dimora effettiva è diversa da quella risultante in anagrafe.

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

L'abitazione principale ha diritto a due forme di agevolazione:

- l'esenzione Irpef

- la possibilità di recuperare, in caso di riacquisto, l'imposta di registro o l'Iva pagata sulla prima casa.

Il diritto alla detrazione non si perde se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di trasferimento del contribuente per motivi di lavoro. Parimenti, non si tiene conto delle variazioni di domicilio dipendenti da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria, a condizione che l'abitazione **non sia locata**.

**Il requisito della dimora abituale non è richiesto al personale delle Forze armate e delle Forze di polizia ad ordinamento sia militare che civile.**

Per i mutui ipotecari stipulati per l'acquisto della "prima casa" da adibire ad abitazione principale spetta la detrazione del 19% dell'imposta sul reddito per i seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Tra gli oneri accessori vanno compresi, tra gli altri, la commissione dovuta per l'intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca), le spese notarili per la stipula del contratto di mutuo ipotecario, le spese di istruttoria, di perizia tecnica ecc.

L'importo annuo complessivo (compresi gli oneri accessori) su cui applicare la detrazione del 19% è di **4.000 euro**, grazie all'innalzamento del tetto imponibile, introdotto dalla Finanziaria 2008 (in precedenza, il limite era di 3.615,20 euro).

Se il mutuo è cointestato a entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; ma, in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

E' opportuno ricordare che il bonus Irpef del 19% non si perde se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di un familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) del contribuente acquirente ed intestatario del contratto di mutuo ipotecario. In caso di separazione legale anche il coniuge separato, finché non interviene l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'unità immobiliare vivono i suoi familiari.

<b>Come detrarre il mutuo in caso di separazione o divorzio</b>		
	<b>Coniuge a carico</b>	<b>Coniuge non a carico</b>
<b>Mutuo cointestato</b>	Fino al divorzio si può detrarre il totale degli interessi pagati (limite 4.000 euro dal 2008), compresa la quota parte del coniuge. Dopo solo il 50% e solo se i figli vivono nella casa	La detrazione compete fino al divorzio, e anche dopo se i figli vivono nella casa
<b>Mutuo non cointestato</b>	La detrazione compete fino al divorzio, e anche dopo se i figli vivono nella casa	Si può detrarre la propria quota parte di interessi fino al divorzio, e anche dopo se i figli vivono nella casa

Nel caso di mutui ipotecari indivisi stipulati da cooperative o da imprese costruttrici, il diritto alla detrazione spetta agli assegnatari o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione rimborsati da questi ai contraenti. Ai fini della detrazione vale il momento della delibera di assegnazione dell'alloggio. In tal caso il pagamento degli interessi può essere certificato dalla documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo. Questa norma si applica anche alle somme pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi a proprietà divisa.

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

In caso di morte del mutuatario, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario o all'acquirente che si sia accollato il mutuo.

La detrazione compete anche al coniuge superstite, se contitolare insieme al coniuge deceduto del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo, sempre che sussistano gli altri requisiti.

Se l'unità immobiliare acquistata è oggetto di ristrutturazione edilizia, la detrazione del 19% scatta dalla data in cui l'immobile è adibito ad "abitazione principale" che, in ogni caso, deve avvenire **entro due anni dall'acquisto**. Se, invece, è stata acquistata una casa affittata, il bonus Irpef spetta a decorrere dalla prima rata di mutuo pagata, a condizione che **entro tre mesi dall'acquisto**, l'acquirente notifichi all'inquilino l'intimazione di sfratto per finita locazione e che **entro un anno dal rilascio** l'immobile sia adibito ad "abitazione principale".

Per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione di un'unità immobiliare da adibire ad "abitazione principale", la detrazione fiscale del 19% spetta su un importo massimo di **2.582,28 euro**. In caso di contitolarità del contratto di mutuo, il limite di 2.582,28 euro si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

La detrazione è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'immobile che si costruisce deve essere quello nel quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente;
- il mutuo deve essere stipulato non oltre i **sei mesi precedenti** o i **diciotto mesi successivi** alla data di inizio dei lavori di costruzione (dal 2008 il termine è stato portato a diciotto mesi, aumentandolo di un anno);
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale **entro sei mesi** dalla conclusione dei lavori di costruzione;
- chi stipula il contratto di mutuo dovrà avere il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

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 (ma non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro). Inoltre, la detrazione non compete se l'edificazione non viene ultimata entro il termine disposto dal provvedimento amministrativo concesso dal comune (fatta salva la possibilità di proroga), a meno che la causa dell'inadempienza sia dovuta a ritardi imputabili esclusivamente all'amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni richieste.

**Attenzione:** sono detraibili solo gli interessi relativi alla parte di mutuo realmente utilizzata per pagare le spese di costruzione. Se l'importo del prestito è più elevato, l'eccedenza non dà diritto ad alcun beneficio.

### Surroga e sostituzione di mutui ipotecari

I contribuenti che hanno utilizzato l'operazione di "sostituzione" per ottenere liquidità aggiuntiva rispetto all'importo del mutuo da estinguere, potranno continuare ad usufruire del bonus Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati sul mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

L'Agenzia delle Entrate, infatti, con [risoluzione n. 390/E del 21 dicembre 2007](#), ha precisato che in caso di rinegoziazione, o sostituzione del mutuo non si perda il diritto alla detrazione degli interessi passivi se l'importo del nuovo finanziamento è superiore al capitale residuo purché si tratti sempre di un mutuo ipotecario sull'abitazione principale e vi sia quindi una sorta di continuità tra i due prestiti, pur modificandosi l'importo finanziato.

Ovviamente sono detraibili solo gli interessi relativi al mutuo originario, non quelli derivanti dal totale del nuovo prestito. Gli interessi sono detraibili per la quota percentuale che si ottiene raffrontando l'importo del nuovo mutuo al valore di quello estinto. Basta moltiplicare 100 per il risultato di "vecchio mutuo diviso nuovo mutuo".

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

**Esempio:**

residua quota di capitale (maggiorata delle spese e degli oneri accessori) del mutuo originario: € 80.000

importo secondo mutuo: € 95.000

La percentuale degli interessi passivi ammessi alla detrazione del 19% sull'importo del secondo mutuo, è così determinata :  $(100 \times 80.000) : 95.000 = 84,21\%$

Ovviamente non si perde il diritto alla detrazione anche nel caso di surroga (la **portabilità** del mutuo), cioè nei casi in cui una nuova banca si sostituisce a un'altra come creditrice. In questi casi, infatti, l'importo del nuovo mutuo non può superare il capitale residuo del vecchio.

L'acquisto di un immobile locato non fa perdere il diritto alla detrazione degli interessi passivi del mutuo a condizione che:

- **entro tre mesi** dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione;
- **entro un anno** dal rilascio dell'immobile lo stesso sia adibito ad abitazione principale.

La detrazione per gli interessi passivi pagati non viene perduta nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia oggetto di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla concessione edilizia o da atto equivalente. In tal caso la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque **entro due anni** dall'acquisto.

Per i contratti di mutuo stipulati prima del 1993 l'importo massimo detraibile è di € 3.615,20 per ogni mutuatario, a condizione che:

- l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale alla data dell'8 dicembre 1993;
- nella rimanente parte dell'anno 1993, e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro.

Sui mutui ipotecari stipulati dopo il 1° gennaio 1993 la detrazione spetta per un importo complessivo di € 3.615,20, se sussistono le seguenti condizioni:

- l'immobile è stato adibito ad abitazione principale **entro sei mesi** dall'acquisto (ovvero entro l'8 giugno 1994 per i soli mutui stipulati nell'anno 1993), ma a decorrere dall'anno 2001 **entro un anno**;
- l'acquisto è avvenuto nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo ovvero, a decorrere dal 2001, entro un anno.
- L'importo annuo complessivo (compresi gli oneri accessori) su cui applicare la detrazione del 19% era (fino al 31 dicembre 2007) di 3.615,20 euro. Con la Finanziaria 2008 (legge n. 244 del 2007), la detrazione annuale del 19% sugli interessi dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale passa a 4.000 euro. La nuova normativa si applica al periodo d'imposta 2008 (e quindi con effetto per la dichiarazione dei redditi del 2009) dando la possibilità di detrarre un importo pari al 19% degli interessi passivi, in misura non superiore a 4.000 euro, in pendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili e stipulati per l'acquisto della "prima casa".

Agenzia Immobiliare  
**Maggiore Living** di M. Angioi  
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354  
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050  
info@maggioreliving.it  
P.Iva 02127760037

**Tabella riassuntiva dei mutui per acquisto abitazione principale**

data stipula mutuo	limite detraibilità (19% di interessi e oneri aggiuntivi)	termine per adibire ad abitazione principale	data di acquisto
prima del 1993	€ 3.615,20 per ciascun cointestatario	8/12/1993	
1993	€ 3.615,20 complessivi (anche se il contribuente dal 9/12/93 ha variato l'abitazione principale per motivi di lavoro)	8/06/1994	6 mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo
1994/2000	€ 3.615,20 complessivi	entro 6 mesi dall'acquisto	
2001/2007		entro un anno dall'acquisto o dal rilascio dell'immobile	un anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo
2008/2010	€ 4.000 complessivi	acquistato locato (due anni in caso di ristrutturazione in corso)	

Agenzia Immobiliare

**Maggiore Living** di M. Angioi

Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354

Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050

info@maggioreliving.it

P.Iva 02127760037