



Percorso di formazione per operatori fiscali

Modulo 8 – Le spese agevolabili

Dispensa

Interessi passivi sui mutui



## Sommario

---

0	
Aspetti generali.....	2
Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale (Rigo E7).....	4
Condizioni e limiti .....	5
Il concetto di Abitazione Principale.....	7
L'accollo .....	8
Casi particolari.....	11
Acquisto da cooperative o imprese costruttrici .....	11
Acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione.....	11
Acquisto di immobili locati e all'asta.....	11
Mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio .....	12
Mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale.....	13

## Aspetti generali

---

In questo modulo viene affrontato il concetto di **"mutuo"** e le attinenze di questa tipologia di contratto con la dichiarazione dei redditi.

Il concetto di **"mutuo"**, ai sensi dell'art.1813 del CC è:

*"un contratto di prestito, che consiste nel trasferimento di una somma di denaro da un soggetto **mutuante (una banca)** ad un altro soggetto detto mutuuario (**il contribuente**), con l'obbligo da parte di quest'ultimo di restituire nel tempo la stessa somma di denaro aumentata degli interessi".*

Quando, a garanzia della somma ricevuta viene iscritta un'ipoteca sull'immobile volta a tutelare il creditore contro il pericolo dell'insolvenza, il **mutuo** viene detto **ipotecario**.

In base all' art. 15, comma 1, lett. a) e b), del TUIR 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.

Questa detrazione spetta con differenti limiti e condizioni a seconda della finalità del mutuo contratto dal contribuente **e con riferimento** agli interessi passivi e oneri accessori **pagati nel corso del periodo d'imposta interessato**, a prescindere dalla scadenza della rata e dunque con criterio di cassa.

### **Tra gli oneri accessori sono compresi anche:**

- ❖ l'intero importo delle maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni del cambio di valuta;
- ❖ la commissione spettante agli istituti di credito per la loro attività di intermediazione;
- ❖ la cosiddetta "provvigione" per scarto rateizzato nei mutui in contanti, le spese di istruttoria e le spese di perizia tecnica;
- ❖ gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato);
- ❖ le spese notarili che comprendono l'onorario del notaio per la stipula del **solo** contratto di mutuo.

**Sono escluse dalla detrazione:**

- ❖ le spese di assicurazione dell'immobile in quanto non hanno il carattere di necessità rispetto al contratto di mutuo;
- ❖ 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.

In linea generale gli interessi pagati a seguito di **aperture di credito bancarie**, di **cessione di stipendio** e derivanti da tipi di finanziamento diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili.

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 di soggetti non residenti con però stabili organizzazioni nel territorio dello Stato.

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

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.

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.

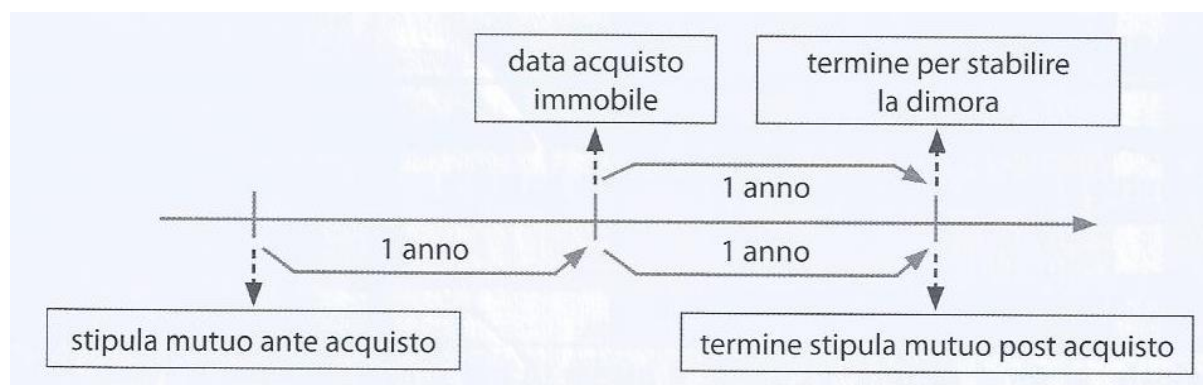
Unica eccezione a tale regola riguarda i mutui stipulati per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. È previsto, infatti, che **nel caso in cui il mutuo sia cointestato tra i due coniugi** di cui uno a carico dell'altro, il coniuge che ha sostenuto interamente la spesa 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.

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

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 relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

Per i mutui stipulati dal 2001 la detrazione spetta solo in relazione a 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 (1anno), oppure prima stipulare il contratto di mutuo ed entro un anno sottoscrivere il contratto di compravendita ed entro un anno stabilirvi la residenza (2 anni).



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.

### Non si perde il diritto alla detrazione nei seguenti casi:

- Trasferimento della dimora abituale per motivi di lavoro 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 ciò anche in caso di trasferimento in un comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro.

- 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 **permangono 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.

- 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**.
- Per il personale Forze delle armate e delle Forze di polizia: 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**.

## Condizioni e limiti

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

- ❖ Per i mutui stipulati **dall'1.1.2001** 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.
- ❖ Per i mutui stipulati **fino al 31.12.2000**, la detrazione spetta a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro 6 mesi dalla data di acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nei 6 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. 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.

### Limite detraibile € 4.000 complessivi suddivisi tra gli intestatari del mutuo.

**Attenzione!!** 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 **anteriamente 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 (mutuo ante 1993) il limite detraibile di € 4.000 è riferito per ogni intestatario ma non è possibile fruire della detrazione per la quota di mutuo del coniuge a carico.

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.

**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.

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.

**Così come non spetta al "terzo datore di ipoteca"** (colui che, disponendo della proprietà dell'immobile, acconsente all'iscrizione della garanzia sul proprio bene) **e non "garante"** (o fideiussore, ovvero colui che interverrebbe nel pagamento del debito e nell'assolvimento di tutti gli oneri, qualora il debitore principale non pagasse).

**Tale situazione va verificata dalla lettura dell'atto notarile.**

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, **un'ulteriore unità immobiliare adiacente** all'abitazione principale, finalizzata al suo ampliamento. 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.

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.).



## Il concetto 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.

La circostanza di aver adibito l'immobile ad abitazione principale, **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.**

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 3° grado ed affini entro il 2° grado: art. 5, comma 5, del TUIR).

Il diritto a beneficiare della detrazione permane, quindi, anche nel caso di successiva variazione della residenza in un altro immobile quando l'immobile acquistato dal contribuente **viene destinato a dimora abituale di un proprio familiare**. 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 un anno dall'acquisto e l'acquisto dell'unità immobiliare sia stato effettuato nell'anno precedente o successivo alla data di stipula del contratto di mutuo.

**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.

**Nel caso di separazione legale** rientra tra i familiari anche il coniuge separato, finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio. 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.

**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

Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione si può utilizzare la seguente formula:



<b>(costo di acquisto dell'immobile + oneri accessori) x interessi pagati</b>
<b>capitale dato a mutuo</b>

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.

Ciò vale anche nel caso di **surroga per volontà del debitore**, c.d. "portabilità del mutuo".

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.

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)

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.

## L'accollo

- ❖ In caso di accollo di un mutuo stipulato dall'impresa costruttrice, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipulazione del contratto di accollo del mutuo.
- ❖ In caso di **accollo interno** (ex coniugi) a seguito di sentenza, se la proprietà del fabbricato è trasferita per intero al coniuge assegnatario dell'immobile ed il mutuo risulta cointestato, questi può detrarre la intera quota degli interessi passivi nel caso intervenga un accollo formalizzato da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

- ❖ In caso di **accollo mortis causa**, 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 ed 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.

## 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.

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.

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.

## Casi particolari

---

### Acquisto da cooperative o imprese costruttrici

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. In questi casi, il pagamento degli interessi relativi al mutuo può essere anche certificato attraverso la documentazione rilasciata dalla cooperativa intestataria del mutuo.

### Acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione

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.

### Acquisto di immobili locati e all'asta

La detrazione **spetta a decorrere dalla prima rata di mutuo corrisposto**, a condizione che entro 3 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.

**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**.E8 a E10 codice 8 Interessi passivi per mutui ipotecari per acquisto di altri immobili

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 **€ 2.065,83 per ciascun intestatario** del mutuo.

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.

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):

se l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7) è maggiore o uguale ad € 2.065,83, l'importo degli interessi sostenuti per il mutuo su immobili diversi dall'abitazione principale non concorre al calcolo della detrazione; diversamente concorre al calcolo della detrazione, ma la somma degli interessi relativi a entrambi i mutui non può superare € 2.065,83.

## Mutui contratti nel 1997 per recupero edilizio

---

### (Rigo E8/E10, cod. 9)

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 **€ 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.

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.).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, relativamente ai quali compete la detrazione, sono individuati dal DPR n. 380 del 2001 ai sensi dell'art. 3 lettere a), b), c)

e d) quali manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia.

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.

## Mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale

### **(Rigo E8/E10, cod. 10)**

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 **€ 2.582,28**.

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.

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, lettera d), del DPR n. 380 del 2001.

*"interventi di ristrutturazione edilizia, gli 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. Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria"*

In carenza di tale indicazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

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;

- ❖ 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 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.

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.**

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.

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.

Ai fini della corretta apposizione del visto di conformità da parte del Caf circa questa tipologia di onere si rimanda alla attenta lettura della circolare 13/E 2019.