



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

*Roma, 29 aprile 2009*

**OGGETTO:** *Istanza di interpello – Trattamento fiscale, ai fini IRPEF, degli interessi passivi corrisposti in dipendenza di mutuo ipotecario – Art. 15, comma 1, lett. b), del DPR 22 dicembre 1986, n. 917.*

### **QUESITO**

L'istante rappresenta che, in data ... 2006 ha acquistato, in comunione con il marito, un immobile composto da tre unità immobiliari così catastalmente classificate:

- A/2, adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto, con rendita catastale di ... euro;
- A/3, attualmente in ristrutturazione al fine di realizzare un'unica abitazione catastalmente accorpata a quella principale, con rendita catastale di ... euro;
- C/6, pertinenza dell'abitazione principale, con rendita catastale di ... euro.

L'istante precisa che nell'atto di compravendita è stato indicato un prezzo di acquisto unitario di ... euro, riferito all'intero immobile; precisa inoltre, che è stato stipulato un mutuo per l'acquisto, per un importo di ... euro, anch'esso riferito all'intero fabbricato e non suddiviso per le singole unità catastali.

La contribuente chiede, pertanto, chiarimenti circa la possibilità di detrarre gli interessi passivi del predetto mutuo relativamente alla parte riferibile all'immobile adibito ad abitazione principale ed alla connessa pertinenza.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE**

L'istante ritiene di aver diritto alla detrazione degli interessi passivi corrisposti sulla parte di mutuo imputabile all'acquisto dell'abitazione principale e della relativa pertinenza. Propone di individuare la quota di interessi detraibili calcolando la percentuale della rendita catastale dell'unità adibita ad abitazione principale (A/2) e della sua pertinenza (C/6) rispetto al prezzo totale di acquisto del fabbricato (... euro) e applicando quindi la stessa proporzione alla somma chiesta a mutuo.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19%, degli *“interessi passivi, e relativi oneri accessori, [...] pagati [...] in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro (importo fissato, a decorrere dal 1 gennaio 2008, dall'art. 1, comma 202, della legge n. 244 del 2007). L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo [...]. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote”*.

In base alla disposizione richiamata la detrazione spetta in relazione all'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, compresa la relativa pertinenza, qualora siano rispettate le condizioni richieste dalla norma.

Con riferimento al caso in esame si ritiene che per quanto concerne, in particolare, l'unità catastale A3, in corso di ristrutturazione, la detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ed imputabile al relativo acquisto non possa essere riconosciuta.

Nel rispetto della richiamata disposizione relativa all'immobile oggetto di ristrutturazione, l'agevolazione potrà essere fruita, anche in relazione alla parte di interessi imputabile all'unità A3, solo dopo che sarà realizzato l'accorpamento, risultante anche dalle conseguenti variazioni catastali, di tale unità abitativa all'immobile adibito ad abitazione principale.

Nella fase attuale, quindi, la contribuente potrà usufruire dell'agevolazione in relazione agli interessi passivi imputabili alla sola quota di mutuo destinata all'acquisto delle unità catastali A2 e C6, adibite, rispettivamente ad abitazione principale ed alla relativa pertinenza.

Essendo necessario individuare tale quota di mutuo nel caso in esame si rende necessario individuare, preliminarmente, la parte del prezzo di acquisto, indicato nell'atto in modo unitario per l'intero fabbricato, imputabile alle unità catastali agevolabili.

La scrivente ritiene che tale parte possa essere individuata in una percentuale del prezzo di acquisto indicato in atto, pari alla proporzione tra le rendite catastali delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato.

La medesima percentuale deve quindi essere applicata all'importo del mutuo, al fine di individuare la quota di interessi detraibili.

Pertanto, si ricorda che, con la circolare n. 15/E del 20 aprile 2005 - con la quale sono state fornite risposte ad una serie di quesiti posti dai CAF - è stato chiarito che in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante

dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Quindi, ove nel caso in esame, il mutuo risultasse contratto in misura eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, occorrerebbe applicare il criterio indicato nella predetta circolare n. 15/E del 2005 al fine di determinare la parte degli interessi riferiti all'acquisto dell'abitazione principale e della pertinenza per i quali è ammissibile la detrazione.

La medesima circolare n. 15/E ha precisato, inoltre, che per poter applicare la detrazione del 19% occorre che la circostanza che il contratto di mutuo è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale risulti espressamente dal contratto di mutuo o da altra documentazione rilasciata dalla banca.

Successivamente con la risoluzione n. 147/E del 22 dicembre 2006, è stato chiarito, in via di integrazione della predetta circolare n. 15/E che, qualora la banca non sia in grado di attestare tale destinazione, il contribuente potrà ricorrere alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Nella fattispecie in esame, se la finalità del mutuo non è indicata né nell'atto di acquisto né nel contratto di mutuo o in altra documentazione rilasciata dalla banca, il contribuente per poter fruire dell'agevolazione deve attestare ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

\*\*\*

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.