



Giovedì 01/07/2021

Interessi passivi per mutui: limiti di detraibilità

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui danno diritto ad una detrazione dall'impôt lorda nella misura del 19% (Art. 15, comma 1, lett. a) e b), del TUIR).

Parliamo, in particolare, di:

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

Nella Circolare "omnibus" del 25 giugno 2021 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che 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 generale, in caso di mutuo intestato a più soggetti, ogni cointestatario può fruire della detrazione solo 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.

Fanno eccezione i mutui stipulati per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. Infatti, 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, precisano le Entrate, deve sussistere nell'anno dell'impôt in cui si fruisce della detrazione.

L'Agenzia ricorda che, dall'anno dell'impôt 2020, la detrazione per le spese per interessi passivi di mutuo spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale o tramite altri sistemi di pagamento "tracciabili".

Sono idonee a soddisfare i requisiti di tracciabilità 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, chiarisce infine l'Agenzia Entrate, compete per l'intero importo, a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo (art. 15, comma 3-quater, del TUIR).

<https://www.agenziaentrate.gov.it>