

L'interesse assottiglia l'Irpef

di Angelo Busani

Il mutuo per l'abitazione principale può portare degli sconti fiscali, perché abbassa il valore su cui si devono applicare le aliquote Irpef, la «base imponibile»: per calcolarla, occorre sommare i redditi conseguiti e poi sottrarre gli oneri deducibili (ad esempio, il reddito della «abitazione principale») e le deduzioni per oneri di famiglia. Una volta calcolata l'imposta (cosiddetta «Irpef lorda»), da questa vanno sottratti gli «oneri detraibili» (quali appunto gli interessi passivi e gli altri oneri derivanti da mutuo, se ricorrono i presupposti illustrati qui sotto): la differenza costituisce «l'imposta netta», cioè quella da versare all'Erario.

La detrazione che si può operare con riferimento agli interessi e agli altri oneri derivanti da un mutuo si calcola applicando al valore degli interessi la percentuale del 19 per cento. Al riguardo, bisogna tener presente che:

- a) gli interessi e gli altri oneri derivanti da un mutuo danno diritto alla detrazione solamente se derivano, di regola, da mutui ipotecari;
- b) per i mutui stipulati dal 1993 in avanti, la detrazione è ammessa solo se si tratta di mutui per l'acquisto dell'abitazione principale;
- c) per quelli più vecchi, vi sono regole diverse a seconda del tipo di fabbricato per il quale il mutuo è stato contratto e del l'anno di stipula.

La «prima casa»

L'abitazione principale è un immobile oggettivamente idoneo ad alloggiare persone, e quindi di regola si tratta di costruzioni catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle della categoria A/10, e cioè gli uffici.

In questa unità immobiliare il contribuente deve stabilire la propria dimora abituale (questo requisito non è richiesto per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia: articolo 66, comma 2, della legge 342/2000): per dimora abituale si intende quella dove di regola abitano il contribuente o un suo familiare, condizione che deve risultare dai registri anagrafici o da apposita autocertificazione.

Il contribuente deve destinare ad abitazione principale l'immobile acquistato entro un anno dall'acquisto; a sua volta, l'acquisto deve essere stipulato nei 12 mesi successivi o antecedenti alla data di stipula del mutuo. Non occorre rispettare questi termini se la destinazione ad abitazione principale non avviene a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto (in questo caso la detrazione spetta anche se l'immobile viene concesso in locazione: circolare ministeriale 20 aprile 2005 n. 15/E).

La detrazione

L'aliquota del 19 per cento si applica agli interessi passivi e agli altri oneri sopra elencati fino all'importo complessivo di 3.615,20 euro. La Finanziaria ora in discussione in Parlamento aumenta del 10% il tetto, portandolo a 3.976,72 euro (la regola, naturalmente, scatterebbe solo dal 2008). Se il mutuo è stipulato da una pluralità di mutuatari, il limite si considera diversamente a seconda della data di stipula del mutuo:

- a) per i mutui stipulati fino al 31 dicembre 1992, l'importo va riferito a ciascun cointestatario;
- b) per i mutui stipulati dal 1° gennaio 1993, il limite di 3.615,20 euro va riferito complessivamente a tutti i contestatari. Pertanto, in quest'ultimo caso, se due coniugi sono cointestatari di un mutuo, ciascuno di essi deve calcolare la detrazione su un importo massimo di 1.807,60 euro (peraltro, se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote).

Occorre anche precisare che se il mutuo è intestato a entrambi i coniugi, ma concerne l'acquisto di un'abitazione acquistata da uno solo di essi, la detrazione compete unicamente al coniuge acquirente e solo con riferimento alla sua quota di mutuo (circolare ministeriale 12 maggio 2000 n. 95/E).