

## Risposta n. 38

**OGGETTO:** *Articolo 15, comma 1, lettera b) e comma 1-ter del TUIR –  
Detrazione interessi passivi mutuo cd. Misto  
Articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

### QUESITO

Il Sig. X (di seguito, istante) fa presente che, in data.....è stata presentata domanda per eseguire lavori di sdoppiamento e cambio di destinazione di porzione del sottotetto sull'unità immobiliare distinta al catasto del Comune di ....., suo genitore convivente, con prot. n.....

L'istante ha acquistato, in data ....., gli immobili distinti al catasto fabbricati .....oggetto di ristrutturazione.

Per tale acquisto e ristrutturazione è stato stipulato, sempre in data ....., un mutuo pari ad euro..... (di cui euro..... per l'acquisto e .....euro per la ristrutturazione dell'immobile).

Tanto premesso, l'istante chiede di sapere se può portare in detrazione gli interessi passivi relativi al mutuo di cui sopra, sia con riferimento alla somma utilizzata per l'acquisto che a quella utilizzata per la ristrutturazione.

## **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che, in base alla circolare n. 7/E del 27 aprile 2018, per tutta la durata del mutuo possa detrarre il 19% degli interessi passivi relativi al contratto di mutuo stipulato sia per l'acquisto che per la ristrutturazione, indicandoli, rispettivamente, nel rigo E7 e nel rigo E8, codice 10, della dichiarazione dei redditi.

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

L'articolo 15, comma 1-ter, del TUIR, prevede la detrazione dall'IRPEF di un importo pari al 19% degli interessi passivi pagati in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un ammontare complessivo non superiore ad euro 2.582,28.

Con il DM 30 luglio 1999, n. 311 (di seguito, DM) – rubricato *“Regolamento recante norme per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui è subordinata la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale”* – sono state stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al citato articolo 15, comma 1-ter.

In particolare, l'articolo 1, comma 3, del citato DM dispone che tale detrazione è ammessa a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione abbiano inizio nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del mutuo da parte del soggetto che sarà il possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare da costruire o ristrutturare e che quest'ultima sia adibita ad abitazione entro sei mesi dal termine dei lavori.

Al riguardo, la circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 – nella parte relativa agli *“Interessi relativi a mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale*

(Rigo E8/E10, cod. 10) - Art. 15, comma 1-ter), del TUIR - DM 30.07.1999, n. 311” (pagina 90 e seguenti) – riepiloga le seguenti condizioni per fruire della detrazione in argomento:

- l’unità immobiliare che si costruisce o ristruttura deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente;

- il mutuo deve essere stipulato entro sei mesi antecedenti o diciotto mesi successivi alla data di inizio dei lavori di costruzione;

- l’immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla fine dei lavori;

- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell’unità immobiliare a titolo di proprietà o altro diritto reale.

La citata circolare, inoltre, precisa che *“Considerato che la certezza della data di inizio lavori è fondamentale per la verifica del rispetto della condizione temporale prevista per fruire dell’agevolazione in esame, se l’abilitazione amministrativa risulta ancora essere intestata all’impresa costruttrice che ha ceduto l’immobile, e il contribuente non ha presentato alcuna richiesta al comune per la voltura dell’abilitazione amministrativa, la detrazione non è consentita”*.

Tanto premesso, con riferimento al caso di specie si rappresenta quanto segue.

Sulla base dei chiarimenti contenuti nella citata circolare n. 7/E del 2018, il contribuente istante potrà legittimamente fruire della detrazione prevista dall’articolo 15, comma 1-ter, del TUIR, a condizione che:

- abbia iniziato i lavori di costruzione entro i sei mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo;

- abbia provveduto a volturare a suo nome la concessione edilizia – a suo tempo rilasciata a nome del genitore, ..... – entro il termine di inizio dei lavori;

- provveda ad adibire, entro sei mesi dalla fine dei lavori, l'immobile di nuova costruzione a dimora abituale (abitazione principale).

Con riferimento a quest'ultimo requisito e considerato che, sulla base dell'allegata concessione edilizia rilasciata dal Comune di ....., l'istante realizzerà una nuova costruzione ottenuta con il recupero del sottotetto e il successivo sdoppiamento dell'unità immobiliare originaria, il diritto a fruire della detrazione per interessi passivi relativi alla costruzione della nuova unità immobiliare sorgerà solo a condizione che l'istante provveda a trasferirvi la propria dimora abituale nei sei mesi successivi alla fine dei lavori.

Per completezza informativa, si rammenta, inoltre, che, come chiarito nella citata circolare n. 7/E del 2018, il beneficio in questione deve essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione dell'immobile e che tale adempimento dovrà essere posto in essere al termine dei lavori.

La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e quindi gli importi devono essere rapportati alle spese documentate e sostenute, mentre, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate e qualora, per questi ultimi, negli anni precedenti si sia fruito della detrazione è necessario che siano soggetti a tassazione separata, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera n-bis), del TUIR.

Ai fini della detrazione, inoltre, 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/ristrutturazione, oltre che della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi medesimi.

Sempre la citata circolare n. 7/E del 2018 chiarisce che la detrazione per mutui contratti per la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale "...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”.*

Tale cumulo è ammesso anche nel caso in cui, come nella specie, il contribuente contragga un mutuo cd. misto, ossia stipulato sia per l'acquisto che per la ristrutturazione dell'immobile da adibire ad abitazione principale.

Resta fermo che, sempre come chiarito nella citata circolare n. 7/E del 2018, nell'ipotesi di un mutuo cd. misto – come nella specie in esame – al fine del rispetto del requisito della destinazione dell'immobile ad abitazione principale, occorre fare riferimento ai limiti temporali previsti per le singole detrazioni.

Pertanto, nel caso di specie, la cumulabilità della detrazione degli interessi passivi relativi al mutuo misto (acquisto e ristrutturazione) presuppone che l'immobile venga adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori e solo se non siano ancora trascorsi due anni dall'acquisto.

Invece, se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre sei mesi dalla conclusione dei lavori ma, comunque, entro due anni dall'acquisto, spetterà solo la detrazione degli interessi relativi al mutuo per l'acquisto; se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre due anni dall'acquisto, ma entro sei mesi dalla conclusione dei lavori, spetterà solo la detrazione degli interessi relativi al mutuo per la ristrutturazione; se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre due anni dall'acquisto e oltre sei mesi dalla chiusura dei lavori le detrazioni non spettano.

Ritornando al caso di specie, l'istante afferma di aver stipulato, nel ....., un contratto di mutuo cd. misto, per l'acquisto contestuale dell'immobile oggetto della sua dimora abituale e l'ampliamento dello stesso, al fine di costruire una seconda unità immobiliare.

Ciò premesso, si ritiene che, qualora siano rispettate tutte le condizioni su richiamate, l'istante possa usufruire "cumulativamente" – ma 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 – delle detrazioni previste dall'articolo 15, comma 1, lettera b), del TUIR (detrazione degli interessi passivi riferita a contratti di mutuo stipulati per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale) e dall'articolo 15, comma 1-ter, del TUIR (detrazione degli interessi passivi relativa a contratti di mutuo stipulati per la costruzione/ristrutturazione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale).

Tuttavia, considerato che, al termine dei lavori di sdoppiamento e ristrutturazione, verranno create due unità immobiliari, l'istante potrà beneficiare della detrazione, di cui al citato articolo 15, comma 1, lettera b), del TUIR, soltanto per la parte di mutuo riferibile all'immobile che sarà adibito a dimora abituale.

Pertanto, per meglio chiarire con un esempio, se l'immobile acquistato è pari a 200 metri quadrati e, a seguito di ristrutturazione, viene "sdoppiato" in due abitazioni, rispettivamente, di 150 e 50 metri quadrati e l'istante adibisce, a dimora abituale, quella di 150 metri quadrati, potrà detrarre gli interessi passivi relativi al mutuo per un importo proporzionale, ossia, per stare all'esempio, pari a  $\frac{3}{4}$  del valore del mutuo stesso.

IL DIRETTORE CENTRALE

*Firmato digitalmente*