

## Agevolazioni Fiscali per i Mutui

Autore:

Giovedì 25 Giugno 2009 14:12 - Ultima modifica Lunedì 29 Giugno 2009

---

Gli **interessi passivi** pagati in un mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale (prima casa) **sono detraibili dall'IRE** (Imposta sul Reddito). La detrazione spetta se sussistono le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale entro dodici mesi dall'acquisto;
- l'acquisto è avvenuto nei dodici mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo;
- nel caso di acquisto d'immobile locato, sia stato notificato al locatario, entro tre mesi dall'acquisto, atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio dell'immobile da parte del locatore, l'immobile stesso sia adibito ad abitazione principale.

E' **detraibile** dall'imposta sul reddito un importo pari al **19%** dei seguenti oneri:

- interessi passivi;
- oneri accessori;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione

Tali oneri dovranno comunque essere relativi a mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro 12 mesi dall'acquisto (il diritto alla detrazione non si perde se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale entro un anno a causa di un trasferimento per motivi di lavoro avvenuto dopo l'acquisto).

## Agevolazioni Fiscali per i Mutui

Autore:

Giovedì 25 Giugno 2009 14:12 - Ultima modifica Lunedì 29 Giugno 2009

---

L'acquisto (fa fede la data di stipulazione del rogito notarile) deve essere avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo. Dal 2001 si intende come abitazione principale quella dove dimorano abitualmente il contribuente o i suoi familiari. La detrazione spetta quindi al contribuente che ha acquistato la casa ed è titolare del contratto di mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

**L'importo massimo (compresi gli oneri accessori) su cui calcolare la detrazione del 19% è pari 3.615,20 euro.** Ad esempio, se nell'anno si pagano interessi passivi per 4.000 euro, la riduzione di imposta sarà di 686,89 euro (cioè il 19% di 3.615,20 euro, importo massimo su cui calcolare la detrazione). Gli oneri accessori possono essere detratti solo nel primo anno del mutuo.

Tra gli oneri accessori si comprendono, tra gli altri, la commissione spettante agli Istituti per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca), le spese notarili, le spese di istruttoria, di perizia tecnica ecc. Le spese notarili comprendono l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo e le spese sostenute dallo stesso per conto del cliente (ad esempio, quelle per l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca). L'onorario e le spese del notaio per il contratto di compravendita NON sono, invece, mai detraibili.

**Per ulteriori informazioni ti suggeriamo la visita del sito [www.finanze.it](http://www.finanze.it)**

E' ormai prassi consolidata da parte delle banche rilasciare a fine anno al mutuante una dichiarazione a uso fiscale riassuntiva dell'ammontare degli interessi passivi pagati nell'anno.