

I casi più frequenti

MUTUO COINTESTATO

01 | Coniuge non a carico

Coniugi non fiscalmente a carico l'uno dell'altro, cointestatari in parti uguali del mutuo che grava sull'abitazione principale acquistata in comproprietà, possono calcolare la detrazione del 19% su un importo massimo di 2mila euro ciascuno

03 | Il mutuo eccede il costo dell'immobile: esempio di calcolo

Mutuo ipotecario di 160mila euro contratto da due fratelli per l'acquisto dell'abitazione principale (immobile cointestato al 50%), il cui costo di acquisto è di 120mila euro. La percentuale del finanziamento è la seguente:

- Tizio 75%;
- Caio 25%.

Nell'anno i due mutuatari hanno corrisposto

02 | Coniuge a carico

Se un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro e il mutuo è cointestato, il coniuge che sostiene interamente la spesa può usufruire della detrazione per entrambe le quote di interessi passivi

complessivamente interessi passivi per 4.500 euro. Considerato che l'importo finanziato eccede il costo di acquisto dell'immobile potrà essere calcolata la detrazione sul seguente importo $120.000/160.000 \times 4.000 = 3.000$ Pertanto, in considerazione della percentuale del finanziamento, i due fratelli potranno calcolare la detrazione sul seguente importo:

- Tizio: $3.000 \times 75\% = 2.250 \times 19\% = 427,5$
- Caio: $3.000 \times 25\% = 750 \times 19\% = 142,5$

GLI INTERESSI PASSIVI

Detraibili: se derivanti da mutui ipotecari

Non detraibili: se derivanti da aperture di credito bancario, cessione di stipendio, forme di finanziamento diverse da quelle relative a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili

QUANDO È AMMESSA LA DETRAZIONE

01 | Cointestatari del mutuo

Il beneficio spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario

02 | Nudo proprietario

La detrazione spetta anche al nudo proprietario (ad esempio proprietario d'immobile gravato da usufrutto in favore di altra persona) purché ricorrano tutte le condizioni richieste

03 | Usufruttuario

Non compete mai all'usufruttuario perché non acquista l'immobile

04 | Mutui stipulati da cooperative o imprese

Nel caso di mutui ipotecari indivisi stipulati da cooperative o da imprese costruttrici, il diritto alla detrazione spetta agli assegnatari o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione rimborsati da questi ai contraenti. Per avere diritto alla detrazione, anche se le somme sono state pagate dagli assegnatari di alloggi cooperativi destinati a proprietà divisa, vale non il momento dell'atto di assegnazione redatto dal notaio o quello dell'acquisto, ma il momento

della delibera di assegnazione dell'alloggio, con conseguente assunzione dell'obbligo di pagamento del mutuo e di immissione nel possesso

05 | Morte del mutuatario

In caso di morte del mutuatario, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario o all'acquirente che si sia accollato il mutuo

06 | Accollo del mutuo

In caso di accollo, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipula del contratto di accollo del mutuo

07 | Personale delle forze armate

La detrazione è anche riconosciuta per gli interessi passivi versati da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia a ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia a ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per l'acquisto di un immobile costituente unica abitazione di proprietà, prescindendo dal requisito della dimora abituale