

Risoluzione n. 128/E del 23 settembre 2005

L'Agenzia delle entrate interviene per la terza volta nel corso del 2005 a chiarire alcuni aspetti legati alla detrazione del 19 per cento di cui all'art. 15 primo comma lett. b del tuir.

L'art. 15 (Detrazioni per oneri) così dispone:

“dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente:

b) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a Euro 3.615,20).

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. In caso di con titolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di Euro 3.615,20 è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

Con la Circolare n. 15/E del 20 aprile 2005 l'Agenzia delle entrate aveva precisato che “in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché dagli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi all'operazione di acquisto”.

Nella circolare si evidenziava inoltre la seguente “formula”:

$$\frac{\text{costo di acquisizione dell'immobile} \times \text{interessi pagati}}{\text{capitale dato a mutuo}} = \text{interessi per calcolare la detrazione}$$

Successivamente, con la Circolare n. 26/E del 31 maggio 2005 l'Agenzia delle entrate è nuovamente intervenuta sull'argomento chiarendo che “tra le spese accessorie connesse all'acquisto rientrano, in aggiunta all'onorario del notaio, anche le spese di mediazione, le imposte di registro, ipotecarie e catastali”.

Infine, con la Risoluzione n. 128/E del 23 settembre 2005 l'Agenzia delle entrate fornisce la propria interpretazione in ordine ad alcune fattispecie (non prese in considerazione nelle precedenti circolari) oggetto di specifica richiesta da parte del contribuente.

1) Viene ribadito che le spese di mediazione immobiliare, qualora risultino da regolare documentazione fiscale, rientrano tra le voci che concorrono a determinare il costo di acquisizione dell'immobile.

2) Si afferma, inoltre, che “analogo discorso vale tanto per le spese sostenute per eventuali autorizzazioni del giudice tutelare quanto per quelle affrontate nel caso di acquisto effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale. Infatti, i costi in questione si pongono in rapporto di stretta connessione rispetto all'atto di compravendita immobiliare”.

3) Infine, “le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo” (come la fattura del notaio con riferimento al contratto di mutuo, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato) “sebbene le stesse non afferiscano direttamente all'atto di acquisto dell'immobile, si ritiene tuttavia che, ai fini della determinazione della quota degli interessi detraibili, possano essere computate tra gli oneri accessori che concorrono alla determinazione del costo di acquisto dell'abitazione”. Al riguardo l'Agenzia specifica che detta concorrenza può avvenire a prescindere dal fatto che queste spese abbiano concorso ad incrementare l'importo della detrazione previsto dal citato art. 15 del tuir. In altri termini, con la Risoluzione n. 128/E l'Agenzia delle entrate specifica ulterior-

mente il concetto di “costo di acquisizione dell’immobile”, elaborato in via interpretativa per la determinazione del quantum detraibile degli interessi passivi nel caso di contratto di mutuo per un importo eccedente il costo sostenuto per l’acquisto dell’immobile da adibire ad abitazione principale (è evidente che l’ampliamento, in via interpretativa, delle spese che concorrono al costo determina l’incremento del numeratore della formula matematica indicata per il calcolo e conseguentemente una quota detraibile più elevata degli interessi passivi). Si ricorda infatti che l’art. 15 primo comma lett. b) del Tuir si limita esclusivamente ad individuare le fattispecie che possono essere oggetto di detrazione nella misura del 19 per cento (fino alla concorrenza del limite ivi specificato), senza alcun riferimento alle modalità di ricalcolo della quota detraibile degli interessi passivi per l’ipotesi di cui sopra. Resta peraltro impregiudicato che gli oneri accessori relativi al contratto di mutuo, come la fattura del notaio con riferimento al contratto stesso, l’iscrizione e la cancellazione dell’ipoteca, l’imposta sostitutiva sul capitale prestato, concorrono integralmente, seppur nella percentuale del 19 per cento, alla detrazione di cui al predetto art. 15 senza subire alcuna rideterminazione. Il dato più rilevante che sembra allora emergere dalla Risoluzione n. 128/E è che l’Agenzia delle entrate ha annoverato tra le spese che possono essere computate ai fini del calcolo della quota detraibile degli interessi passivi anche quelle accessorie rispetto alla determinazione del costo di acquisto dell’abitazione, ovverosia “l’onorario del notaio con riferimento al contratto di mutuo, l’iscrizione e la cancellazione dell’ipoteca, l’imposta sostitutiva sul capitale prestato”. Dette “spese” possono concorrere alla detrazione dell’art. 15 Tuir sotto due profili: sia in quanto qualificabili come oneri accessori al mutuo, sia in quanto elementi per il calcolo del costo di acquisto dell’immobile e quindi della quota detraibile degli interessi passivi.

Con specifico riferimento agli onorari del notaio dalla Risoluzione n. 128/E si desume dunque che:

- la fattura del notaio per la stipula della compravendita può concorrere alla determinazione del costo di acquisto dell’immobile ed è pertanto rilevante per il calcolo della quota detraibile di interessi passivi;
- la fattura del notaio per la stipula del mutuo è spesa accessoria all’atto di acquisto dell’immobile ed in quanto tale può concorrere alla determinazione del costo di acquisto dell’immobile; pertanto anch’essa rilevante per il calcolo della quota detraibile di interessi passivi;
- la fattura del notaio per la stipula del mutuo è comunque (e a prescindere dal fatto che abbia già concorso al calcolo della quota detraibile degli interessi passivi) onere accessorio del contratto di mutuo e pertanto, ai sensi dell’art. 15, primo comma lett. b) del Tuir, detraibile senza necessità di alcun ricalcolo.

Nella Risoluzione n. 128/E si ribadisce inoltre che, agli effetti del citato art. 15, sia gli interessi passivi che gli oneri accessori sono detraibili secondo il principio di cassa e dunque “la detrazione deve essere fruita nell’anno in cui gli stessi sono sostenuti”. Infine, l’Agenzia delle entrate ricorda che l’eventuale eccedenza (dovuta ad un importo detraibile superiore all’imposta lorda dovuta o al superamento del limite di detraibilità individuato per legge) non potrà essere portata in detrazione negli esercizi successivi.