

E' consentita la detrazione dal reddito delle persone fisiche degli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale.

La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo al mutuo.

Per abitazione principale, si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

La detrazione spetta al contribuente acquirente e intestatario 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).

E' ammessa la detrazione non solo degli interessi passivi, ma anche degli oneri accessori, ovvero le spese necessarie alla stipula del contratto di mutuo ossia:

le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica: è detraibile l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo;

la commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione;

gli oneri fiscali;

la penalità per anticipata estinzione del mutuo, ecc.

Qualora ricorra il caso in cui il mutuo ecceda il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, possono essere portati in detrazione soltanto gli interessi relativi alla parte del mutuo che copre questo costo, aumentato delle spese notarili e degli altri oneri accessori relativi all'acquisto.

La detrazione spettante è pari al 19% della spesa sostenuta e compete su un importo massimo di 4.000 euro. Qualora vi sia contitolarità del contratto di mutuo, l'importo di 4.000 euro va suddiviso tra i cointestatari.

La detrazione può essere fruita da colui che è contemporaneamente proprietario dell'immobile e intestatario del contratto di mutuo.

Non potrà invece indicare in dichiarazione gli importi da detrarre il contribuente che sia titolare del solo diritto di usufrutto.

Allo stesso modo, non possono beneficiare della detrazione i contribuenti che sostengono le spese per conto di familiari fiscalmente a carico: unica eccezione, in tal senso, è rappresentata dal mutuo ipotecario cointestato con il coniuge fiscalmente a carico.