



## ***Mutui misti: possibile l'autocertificazione, quasi (im)possibile il calcolo della detrazione***

Con apposito quesito effettuato all'Amministrazione Finanziaria, relativamente all'ipotesi di mutui ipotecari contratti dai contribuenti sia per l'acquisto che per la ristrutturazione dell'immobile destinato ad abitazione principale propria o di un familiare, ma che non recano la motivazione dell'erogazione, è stato chiesto se fosse possibile attestare - mediante dichiarazione sostitutiva - l'effettiva destinazione degli importi presi in prestito, ottenendo nella [C.M. n.20 del 2011](#) una risposta affermativa ma con due puntualizzazioni "devastanti" contenute in una frase a prima vista "innocua":

*"il Caf sulla base di tale documento, in presenza delle altre condizioni previste dalla legge, può riconoscere la detrazione degli interessi per l'acquisto dell'abitazione".*

In termini pratici:

- devono verificarsi tutte le condizioni normative per il riconoscimento della detrazione, che nell'ipotesi del mutuo misto rappresentano un vero e proprio "ginepraio";
- in maniera "pilatesca", si afferma la possibilità di riconoscere la detrazione riferita all'acquisto dell'abitazione principale, laddove onestà intellettuale avrebbe richiesto in primo luogo il riconoscimento della detrazione per entrambe le tipologie di utilizzi del mutuo (perché così è e non ci sono alternative), ed in secondo luogo un'analisi delle diverse fasi necessarie per riconoscere i benefici fiscali.

Ciò, purtroppo, non è accaduto: si conferma la possibilità di fruire delle detrazioni in presenza dei mutui misti, si apre alla possibilità di autocertificare gli utilizzi degli importi contratti con un unico atto, ma si rimette a chi presta assistenza fiscale l'onere, oltremodo gravoso, di gestire il tutto, in assenza totale di chiarimenti al riguardo. Non resta che armarsi di "smisurata" pazienza e seguire con estrema attenzione l'incrocio di disposizioni e di calcoli, essendo sufficiente in via preliminare rammentare brevemente che:

- se il mutuo ha diversi utilizzi, vuol dire che anche gli interessi pagati devono essere proporzionati in funzione degli utilizzi stessi;
- entrambe le detrazioni, sia per l'acquisto che per la ristrutturazione, richiedono una verifica in ordine alle effettive spese sostenute e se le stesse sono inferiori ai mutui contratti il beneficio fiscale deve essere proporzionalmente calcolato;
- esistono limiti di spesa diversi;
- la tempistica da rispettare è totalmente difforme, sia per la contrazione del mutuo che per adibire l'immobile ad abitazione principale;
- la detrazione per l'acquisto dell'abitazione principale, se esistono lavori di ristrutturazione, decorre dal momento in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, mentre la detrazione per la ristrutturazione è fruibile da subito;
- per esplicita previsione normativa, le due detrazioni possono coesistere esclusivamente per la durata dei lavori e per i sei mesi successivi alla conclusione dei lavori stessi.

È abbastanza per abbandonare "l'impresa", ma soluzioni semplicistiche non possono essere seguite perché gran parte delle casistiche elencate devono comunque essere analizzate al solo fine di individuare correttamente quale sia la detrazione spettante, essendo oltremodo rischioso optare direttamente per l'una o l'altra e dovendo invece necessariamente verificare i diversi "steps" per procedere alla corretta compilazione dei righi interessati delle dichiarazioni dei redditi (E7/RP7 nel caso dell'acquisto e/o E10/RP10 per l'ipotesi della ristrutturazione).

## Il mutuo e la gestione degli interessi

Senza pretesa di essere esaustivi, ai fini delle detrazioni per gli interessi passivi riferiti all'acquisto o costruzione/ristrutturazione dell'immobile destinato ad abitazione principale è necessaria la contrazione di un mutuo assistito da ipoteca (prestata anche su un immobile diverso da quello oggetto dell'acquisto o dei lavori), oltre al rispetto di requisiti temporali ben precisi, nel prosieguo illustrati in ordine alle diverse fattispecie:

- sia per quanto concerne la contrazione del mutuo ed il relativo acquisto e/o avvio dei lavori di ristrutturazione/costruzione;
- sia per il termine entro cui adibire l'immobile ad abitazione principale del proprietario o di un suo familiare.

È bene, però, precisare un aspetto: a poter fruire del beneficio fiscale è sempre colui che risulta essere proprietario e contemporaneamente intestatario del mutuo.

Ad esempio, nel caso di coniugi, le situazioni configurabili sono le seguenti:

entrambi proprietari ed intestatari del mutuo, a prescindere dalle quote di proprietà e/o di intestazione del mutuo	➔	in tale ipotesi entrambi avranno diritto alla detrazione e peraltro, nel caso specifico dell'acquisto dell'abitazione principale (rigo E7 o RP7), se un coniuge risulta fiscalmente a carico dell'altro è possibile fruire della relativa detrazione (circostanza invece non prevista dal Legislatore relativamente alla costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale – rigo E10 o RP10);
solo un coniuge proprietario ma mutuo cointestato	➔	in questa evenienza è soltanto il coniuge proprietario a poter detrarre, limitatamente alla propria quota di mutuo pagata. Inoltre, non è mai possibile fruire della quota del coniuge non proprietario fiscalmente a carico in quanto non è configurabile un importo detraibile, essendo assenti in capo a quest'ultimo i requisiti normativi (non proprietà dell'immobile);
entrambi proprietari ma soltanto un coniuge intestatario	➔	sarà solo quest'ultimo, essendo proprietario e risultando unico intestatario del mutuo, a poter fruire per intero del beneficio fiscale.

Posti questi brevi assunti preliminari, deve riconoscersi che il caso dei mutui misti è certamente particolare. Con un medesimo atto, il contribuente ottiene in prestito una somma finalizzata all'acquisto dell'abitazione e un'altra necessaria alla ristrutturazione. Dal che deriva che la prima operazione da effettuare è "proporzionare" gli interessi passivi pagati nel corso dell'anno tra importi riferibili al rigo E7/RP7 e quelli attinenti il rigo E10/RP10.

### Esempio

- Mutuo contratto per complessivi 500 mila euro, di cui 400 mila per l'acquisto e 100 mila per la ristrutturazione;
- la quota di interessi riferiti all'acquisto è pari all'80% (400/500);
- la quota di interessi riferiti alla ristrutturazione è pari al 20% (100/500).

Sulla base delle proporzioni, una volta ricevuta la certificazione degli interessi corrisposti nell'anno, potranno suddividersi gli importi riferibili ai righi interessati della dichiarazione. Si formulano, al riguardo, due ipotesi:

<b>CASO 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Interessi complessivi pari ad €5.000;</li> <li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 4.000;</li> <li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 1.000.</li> </ul>
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CASO 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Interessi complessivi pari ad €10.000;</li> <li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 8.000;</li> <li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 2.000;</li> </ul>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Condizioni di fruibilità

Prima di procedere ai necessari calcoli per determinare la detrazione spettante è fondamentale verificare il rispetto delle condizioni di fruibilità, sia sul fronte della contrazione del mutuo, sia per quanto concerne il requisito “prima casa”.

### Contrazione del mutuo

Le tempistiche entro cui contrarre il mutuo per aver diritto alle diverse detrazioni sono del tutto difformi. Infatti:

<b>nel caso dell'acquisto dell'abitazione principale</b>	<b>nell'ipotesi della ristrutturazione</b>
▼	▼
il mutuo deve essere contratto entro il periodo compreso tra l'anno antecedente e l'anno successivo a quello dell'acquisto medesimo;	il mutuo deve essere contratto entro i 6 mesi antecedenti ed i 18 mesi successivi l'inizio dei lavori (che non è detto coincidano sempre con la data di acquisto dell'immobile).

Ipotizzando che al momento di acquisto sull'immobile siano subito avviati i lavori e che dunque tali due date siano coincidenti, condizione necessaria è che il mutuo, per soddisfare entrambe le detrazioni, deve essere contratto nel periodo compreso tra i sei mesi precedenti e l'anno successivo l'acquisto/inizio lavori, altrimenti una delle detrazioni è persa. Infatti, se il mutuo è contratto 7 mesi prima, si avrà diritto solo alla detrazione per l'acquisto (righe E7 del 730 o RP7 di Unico), mentre se il mutuo è contratto 14 mesi dopo il solo beneficio fruibile è quello riferito alla ristrutturazione (rigo E10 o RP10).

Se però i lavori, come è solito che sia, hanno un inizio posticipato rispetto all'acquisto dell'immobile, allora dovrà appurarsi con estrema cautela il decorso temporale, tenendo presente che è una valutazione da effettuare “da mese a mese” (circolare n.7 del 2001). Si osservi la tabella seguente, con cui è possibile verificare, almeno potenzialmente, la spettanza delle detrazioni:

Mutuo	Acquisto	Inizio lavori	Detrazione acquisto	Detrazione ristrutturazione
20/12/09	1/01/10	15/02/10	<b>SI</b>	<b>SI</b>
20/12/09	1/01/10	30/06/10	<b>SI</b>	<b>NO</b>
20/09/11	1/01/10	30/06/10	<b>NO</b>	<b>SI</b>
20/06/12	1/01/10	30/06/10	<b>NO</b>	<b>NO</b>

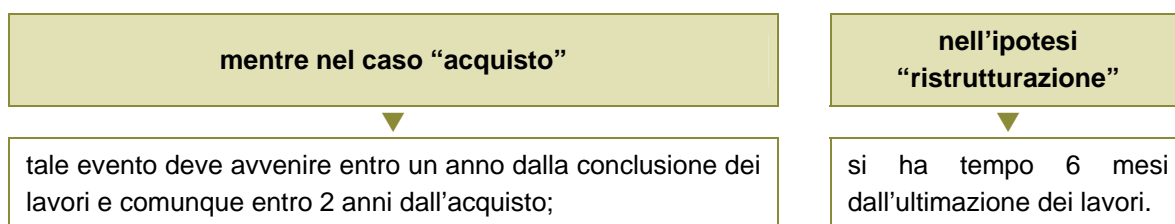
In particolare:

- nel primo caso, il mutuo è contratto entro un anno antecedente l'acquisto ed entro 6 mesi antecedenti l'inizio dei lavori;
- nel secondo caso, il mutuo rispetta il requisito dell'anno antecedente per l'acquisto dell'immobile, ma non quello dei 6 mesi antecedenti per la ristrutturazione;

- ➔ nel terzo, il mutuo è contratto oltre un anno dopo l'acquisto dell'immobile, non rispettandosi il requisito normativo, mentre ai fini della ristrutturazione è contratto, ai sensi di legge, entro i 18 mesi successivi l'inizio dei lavori;
- ➔ nell'ultima ipotesi, il mutuo è contratto oltre i termini previsti dalle diverse disposizioni, essendo sopraggiunto addirittura 2 anni e mezzo dopo l'acquisto e 2 anni dopo l'inizio dei lavori.

### Destinazione dell'immobile ad abitazione principale

Dopo aver appurato che la contrazione sia avvenuta nel pieno rispetto delle condizioni normative, è fondamentale fare altrettanto in riferimento al requisito della destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Infatti,



Questo significa che:

- ➔ se l'immobile è adibito a prima casa entro sei mesi dalla conclusione dei lavori e non sono ancora trascorsi 2 anni dall'acquisto, la detrazione spetta per entrambi gli utilizzi (ferme restando le ulteriori condizioni da rispettare);
- ➔ se l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre i 6 mesi ma entro i 12 mesi dalla conclusione dei lavori e comunque entro 2 anni dall'acquisto, spetta solo la detrazione per l'acquisto (E7 o RP7);
- ➔ se l'evento si verifica oltre i 12 mesi dalla chiusura dei lavori non spettano le detrazioni;
- ➔ se l'evento si verifica oltre i 2 anni dall'acquisto ma entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori spetta solo la detrazione per la ristrutturazione.

Si osservi la tabella seguente:

Acquisto	Fine lavori	Abitazione principale	Detrazione acquisto	Detrazione ristrutturazione
1/01/10	30/09/10	30/12/10	<b>SI</b>	<b>SI</b>
1/01/10	30/09/11	1/02/12	<b>NO</b>	<b>SI</b>
1/01/10	20/04/11	1/12/11	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1/01/10	20/07/11	30/06/12	<b>NO</b>	<b>NO</b>

In particolare:

- ➔ nella prima ipotesi, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro i sei mesi successivi alla conclusione dei lavori e comunque entro i due anni dall'acquisto dello stesso, soddisfacendo entrambi i presupposti normativi;
- ➔ nel secondo caso, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro sei mesi dalla conclusione dei lavori ma oltre due anni dall'acquisto. Dunque spetta solo la detrazione per la ristrutturazione;
- ➔ nella terza ipotesi, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro un anno dalla fine dei lavori e comunque entro due anni dall'acquisto, con ciò potendosi fruire della detrazione per l'acquisto. Per la ristrutturazione, invece, l'evento si è verificato "tardi", in quanto sono trascorsi oltre 6 mesi dalla conclusione dei lavori;

- ➔ nell'ultimo caso l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre sei mesi dalla chiusura dei lavori, perdendosi la detrazione per la ristrutturazione, così come ai fini dell'acquisto, ancorché il requisito prima casa sia sopraggiunto entro un anno dalla fine dei lavori, sono comunque trascorsi oltre due anni dall'acquisto, con relativa perdita del beneficio.

### Conclusioni in ordine alle condizioni temporali

Ovviamente i prospetti di cui sopra sono soltanto "potenziali", essendo indispensabile combinare le diverse condizioni e verificare se sono tutte rispettate. Una tabella riepilogativa delle due in precedenza esposte è utile allo scopo ed illustra come cambino del tutto le conclusioni dei casi due e tre.

Mutuo	Acquisto	Inizio lavori	Fine lavori	Abitazione principale	Detrazione acquisto	Detrazione ristrutturazione
20/12/09	1/01/10	15/02/10	30/09/10	30/12/10	SI	SI
20/12/09	1/01/10	30/06/10	30/09/11	01/02/12	NO	NO
20/09/11	01/01/10	30/06/10	20/04/11	01/12/11	NO	NO
20/06/12	1/01/010	30/06/10	20/07/11	30/06/12	NO	NO

Nello specifico:

- ➔ nel primo caso, il mutuo è contratto entro l'anno antecedente dall'acquisto e entro i sei mesi antecedenti dall'inizio dei lavori. Inoltre, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro il termine massimo di due anni (caso acquisto) ed entro il termine di 6 mesi dalla fine dei lavori (caso ristrutturazione). La detrazione, dunque, spetta per entrambe le fattispecie;
- ➔ nella seconda ipotesi, anche se il mutuo è contratto entro l'anno antecedente l'acquisto, l'immobile è poi adibito ad abitazione principale oltre i due anni dall'acquisto stesso. Dunque la detrazione non spetta. In ordine alla detrazione, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dalla chiusura dei lavori, il mutuo è contratto oltre i sei mesi antecedenti, mancando dunque il relativo requisito. Ecco perché entrambe le detrazioni sono perse;
- ➔ nel terzo esempio, l'immobile è adibito ad abitazione principale entro due anni dall'acquisto, ma comunque il mutuo è intervenuto oltre un anno da tale data. Pertanto la detrazione non spetta. Sul fronte detrazioni, anche se la contrazione del mutuo è valida, essendo intervenuta entro i 18 mesi dall'inizio dei lavori, la detrazione non può essere fruita in quanto l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre i sei mesi dalla conclusione dei lavori;
- ➔ nell'ultimo caso, da un lato il mutuo è contratto oltre i termini previsti dalle diverse disposizioni, essendo sopraggiunto 2 anni e mezzo dopo l'acquisto e 2 anni dopo l'inizio dei lavori e dall'altro l'immobile è adibito ad abitazione principale oltre sei mesi dalla chiusura dei lavori e comunque trascorsi oltre due anni dall'acquisto, con relativa perdita dei benefici.

### Il necessario rapporto degli interessi in funzione dell'effettivo utilizzo del mutuo

Sopravvissuti all'incrocio di condizioni appena tracciato, bisogna rammentare gli altri requisiti normativi previsti. Il controllo temporale è comunque fondamentale, in quanto potrebbe risultare fruibile un solo beneficio fiscale e dunque l'iter seguente è parzialmente semplificato. Ad ogni buon conto, il primo controllo da effettuare riguarda gli effettivi utilizzi del mutuo. Infatti, in entrambe le detrazioni, è prevista la necessità di riportare gli importi erogati a quelli utilizzati sia per l'acquisto e gli oneri accessori (principio sancito

dalla C.M. n.15/05), sia per i lavori di ristrutturazione (requisito richiesto dal decreto n.311/99).

Ritornando all'ipotesi iniziale, ossia di un mutuo contratto per complessivi 500 mila euro e suddiviso per un importo di 400 mila euro destinato all'acquisto dell'immobile e uno di 100 mila riguardante la ristrutturazione, volendo essere "cattivi", si può immaginare che:

- per l'acquisto dell'immobile, tra rogito e altri documenti strettamente connessi (dalle spese del notaio fino agli oneri di intermediazione, sul punto si rinvia alla C.M. n.15/05 e successivi chiarimenti), sono utilizzati € 360 mila;
- per la ristrutturazione, le spese documentate ammontano ad € 80 mila.

Da ciò discende che a fronte degli interessi certificati, oltre all'iniziale suddivisione tra interessi riferiti all'acquisto (80%) e interessi relativi alla ristrutturazione (20%), bisogna anche rapportare gli stessi agli effettivi impieghi.

Riprendendo i due casi iniziali, consegue che:

<b>CASO 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 5.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 4.000. Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 3.600;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 1.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 800.</li></ul>
---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CASO 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 10.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 8.000; Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 7.200;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 2.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 1.600.</li></ul>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### I limiti di interessi su cui detrarre

Non è finita. Le due detrazioni presentano dei limiti massimi di interessi indicabili in dichiarazione. Semplificando (almeno su questo) l'esempio e ipotizzando che si tratti di un mutuo contratto di recente, i limiti da rispettare, intesi complessivamente ed a prescindere dagli intestatari del mutuo, sono i seguenti:

- rigo E7/RP7, € 4.000;
- rigo E10/RP10, € 2.582.

Con riferimento ai casi 1 e 2, la situazione che si configura è la seguente:

<b>CASO 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 5.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 4.000. Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 3.600, importo inferiore al limite di € 4.000 e pertanto interamente indicabile in E7/RP7;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 1.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 800, importo inferiore al limite di € 2.582 e pertanto indicabile in E10/RP10.</li></ul>
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CASO 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 10.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 8.000; Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 7.200. Importo superiore al limite di € 4.000. In dichiarazione, nel rigo E7/RP7, deve comunque indicarsi il valore di € 4.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 2.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 1.600. Importo inferiore al limite di € 2.582 e pertanto indicabile in E10/RP10.</li></ul>
---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### La quota del coniuge fiscalmente a carico

Gli esempi precedenti attengono all'ipotesi di un mutuo contratto da una sola persona. Nel caso, invece, di un mutuo cointestato ed in particolare da parte di coniugi, bisogna ricordarsi prioritariamente delle condizioni di detrazione accennate in premessa (in sostanza, detrae chi è contemporaneamente proprietario dell'immobile e intestatario del mutuo) e in seguito attribuire la detrazione in funzione dell'ammontare di mutuo effettivamente pagato, tenendo presente che i limiti di spesa sono complessivi e dunque, nel caso di quote di mutuo di pari importo (ad esempio, due coniugi con mutuo al 50%), i limiti saranno pari a:

- € 2.000 ciascuno per il rigo E7/RP7;
- € 1.291 ciascuno per il rigo E10/RP10.

La situazione si complica se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro. Sul punto, infatti, mentre l'art.15, co.1, lett.b) del Tuir, relativamente all'acquisto dell'abitazione principale, testualmente consente di detrarre la quota del coniuge a carico, analoga disposizione non è prevista nell'ipotesi del mutuo di costruzione/ristrutturazione. Il che vuol dire, riprendendo sempre i casi 1 e 2, che la situazione configurabile è la seguente:

<b>CASO 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 5.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 4.000. Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 3.600, importo inferiore al limite di € 4.000. Interessi da suddividere per ogni coniuge e pari ad € 1.800 ciascuno. Poiché è fruibile anche la quota del coniuge fiscalmente a carico, in dichiarazione è indicabile l'importo di € 3.600 in E7/RP7;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 1.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 800, importo inferiore al limite di € 2.582. Ogni coniuge ha una quota di interessi pari ad € 400. Non potendo detrarre la quota del coniuge fiscalmente a carico, in dichiarazione è indicabile solo l'importo di € 400 in E10/RP10.</li></ul>
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CASO 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Interessi complessivi pari ad € 10.000;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 8.000; Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 7.200. Importo superiore al limite di € 4.000. In dichiarazione, nel rigo E7/RP7, deve comunque indicarsi il valore di € 4.000, potendosi fruire della quota spettante al coniuge fiscalmente a carico;</li><li>▶ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 2.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 1.600. Importo inferiore al limite di € 2.582. Ogni coniuge ha diritto ad una quota di € 800 e non potendo fruire della quota del coniuge fiscalmente a carico è proprio l'importo di € 800 a risultare indicabile in E10/RP10.</li></ul>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### La rinegoziazione del mutuo

La situazione è già oltremodo complicata e sinceramente non si auspica a nessuno di ricevere un contribuente che abbia posto in essere una rinegoziazione del mutuo. Resistendo alla tentazione di mentire asserendo una non possibile detrazione, bisogna rammentare sul punto la [R.M. n.390/07](#) che in termini oltremodo pratici, oltre ad affermare che l'ipotesi di rinegoziazione è valida anche nel caso del mutuo destinato alla ristrutturazione (ancorché prevista normativamente solo per l'ipotesi dell'acquisto dell'abitazione principale), specifica che nel caso in cui l'importo del mutuo rinegoziato sia eccedente l'importo residuo del mutuo originario, gli interessi utili ai fini della detrazione devono essere debitamente proporzionati.

Nello scenario precedente il rischio del "puro delirio" è estremamente concreto. Infatti, i passi da effettuare sono i seguenti:

- ⇒ verificare l'importo residuo del mutuo originario e rapportarlo all'importo del nuovo mutuo contratto per la rinegoziazione. Ad esempio, con importo di mutuo originario ancora da pagare pari a 300 mila euro e mutuo rinegoziato per un importo di 400 mila euro, dei futuri interessi che saranno certificati solo il 75% (300/400) saranno "utili" ai fini della detrazione;
- ⇒ ricordarsi comunque della destinazione del mutuo, ossia "misto" tra acquisto e ristrutturazione. Nel caso ipotizzato in inizio di contributo, l'80% del mutuo originario (400 mila euro dei 500 mila euro presi in prestito) era rivolto all'acquisto e il restante 20% (100 mila euro) è stato destinato alla ristrutturazione;
- ⇒ ricordarsi anche degli impieghi del mutuo originario, che come visto nell'esempio sono pari al 90% nell'ipotesi dell'acquisto e all'80% nel caso ristrutturazione;
- ⇒ verificare, infine, tutte le altre condizioni in precedenza descritte.

Il che significa procedere nel seguente modo una volta ottenuta la certificazione degli interessi (si ipotizzano sempre due casi, speculari ai casi 1 e 2 in precedenza considerati):

### Caso 3

Interessi complessivi del mutuo rinegoziato pari ad € 5.000.

Interessi da considerare pari ad € 3.750 (75%).

- ⇒ Caso acquisto
  - ➔ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 pari all'80% degli interessi da considerare, dunque pari ad € 3.000.
  - ➔ Interessi "utili" in funzione dell'utilizzo del mutuo originario (90%): interessi indicabili pari ad € 2.700.
  - ➔ Confronto con il limite massimo di € 4.000.
  - ➔ Interessi indicabili in dichiarazione pari ad € 2.700 in E7/RP7. Quota che non subisce variazioni anche nell'ipotesi di coniuge a carico.
- ⇒ Caso ristrutturazione
  - ➔ interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 pari al 20% degli interessi da considerare (€ 3.750), pari a = € 750.
  - ➔ Interessi "utili" in funzione dell'utilizzo del mutuo originario pari all'80%, ossia € 600;
  - ➔ confronto con il limite di € 2.582.
  - ➔ Interessi indicabili in dichiarazione nei righi E10/RP10 pari ad € 600. Si rammenta che nel caso del coniuge a carico, non potendosi fruire della detrazione del coniuge, il contribuente dovrà indicare in dichiarazione l'importo di € 300.

### Caso 4

Interessi complessivi del mutuo rinegoziato pari ad € 10.000;

Interessi da considerare pari ad € 7.500 (75%).


- ⇒ Caso acquisto:
  - ➔ interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 pari all'80% degli interessi da considerare, dunque pari ad € 6.000;
  - ➔ interessi "utili" in funzione dell'utilizzo del mutuo originario (90%): interessi indicabili pari ad € 5.400;
  - ➔ confronto con il limite massimo di € 4.000;
  - ➔ interessi indicabili in dichiarazione pari ad € 4.000 in E7/RP7. Quota che non subisce variazioni anche nell'ipotesi di coniuge a carico.



➤ Caso ristrutturazione:

- interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 pari al 20% degli interessi da considerare (€ 7.500), pari a € 1.500;
- interessi “utili” in funzione dell’utilizzo del mutuo originario pari all’80%, ossia € 1.200;
- confronto con il limite di € 2.582.
- interessi indicabili in dichiarazione nei rigli E10/RP10 pari ad €1.200. Si rammenta che nel caso del coniuge a carico, non potendosi fruire della detrazione del coniuge, il contribuente dovrà indicare in dichiarazione l’importo di € 600.

Quanto sopra, nella consapevolezza che nessun *software* gestisce le diverse fasi e dunque tutto dovrebbe essere eseguito “manualmente”, rende comprensibile la descritta “tentazione” di affermare che la detrazione non è più fruibile, peraltro tacendo della R.M. n.328/07, in base alla quale se per qualche arcano motivo il contribuente, in relazione all’importo eccedente rinegoziato (nel nostro esempio 100 mila euro), dovesse decidere di acquistare un’altra unità immobiliare da far confluire nell’abitazione principale e/o di fare su questa nuova unità altri lavori di ristrutturazione, relativamente all’importo eccedente si configura l’ipotesi di “nuovo mutuo misto”.

 In pratica, si dovrebbe procedere a tutti i riscontri precedenti e solo alla fine verificare il rispetto dei limiti massimi indicabili nei rigli E7/RP7 e E10/RP10 sommando i risultati visti in precedenza per quanto riguarda l’ammontare di mutuo rinegoziato con i risultati derivanti dai nuovi calcoli relativi al “nuovo mutuo misto”: vale a dire, farneticazione pura.

### **La coesistenza dei due mutui in dichiarazione**

La sorpresa, però, si scopre alla fine. Per esplicita previsione del decreto n.311/99, attuativo del beneficio riferito alla costruzione o ristrutturazione dell’abitazione principale, le due detrazioni sono cumulabili limitatamente al periodo di durata dei lavori, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi. Decorso tale periodo, in dichiarazione non possono essere contemporaneamente compilati i rigli E7/RP7 e E10/RP10.

Ma vi è dell’altro, sempre leggendo attentamente le disposizioni di legge. Mentre la detrazione per le spese di ristrutturazione è immediatamente fruibile sin dal primo giorno in cui si iniziano a pagare interessi sul mutuo, nel caso di acquisto di un immobile ed inizio dei lavori di ristrutturazione, la detrazione per il mutuo scatta soltanto dal periodo d’imposta in cui l’immobile è adibito ad abitazione principale.

È palese che le disposizioni di cui sopra risentono di un equivoco di fondo: sono state concepite senza considerare l’evenienza dell’erogazione di un mutuo misto. Quanto previsto nel decreto n.311/99, infatti, è facilmente comprensibile nelle ipotesi in cui il mutuo per la ristrutturazione è contratto successivamente a quello dell’acquisto: non intervenendo l’interruzione della detrazione del mutuo in E7/RP7 (a condizione però di conservare la residenza), si è inteso agevolare lo “sforzo” del sostenimento dei lavori, per poi comunque “riequilibrare” la situazione nei confronti di tutti coloro che hanno contratto un solo mutuo per l’acquisto (e che dunque compilano solo E7/RP7) o per la ristrutturazione (che invece compilano solo E10/RP10).

Allo stesso modo, la previsione dell’art.15, co.1, lett. b) del Tuir, secondo cui la detrazione nel caso “acquisto” decorre solo dalla data in cui l’immobile è adibito ad abitazione principale, deriva dalla necessità di attribuire una deroga temporale più ampia a chi esegue i lavori, che a differenza degli altri contribuenti, i quali devono destinare l’immobile ad abitazione al massimo entro un anno dall’acquisto, riescono a rispettare il requisito temporale se la destinazione avviene entro un anno dalla chiusura dei lavori e comunque nel tempo massimo di due anni dall’acquisto.

Ciò non toglie che nel caso del mutuo misto le disposizioni di cui sopra creano la classica "frittata". Infatti, combinando le previsioni normative, si ottiene che:

- la detrazione per la ristrutturazione può essere immediatamente fruita, mentre quella per l'acquisto decorre solo da quando si verifica il requisito "prima casa";
- giocoforza, durante l'esecuzione dei lavori, in cui il predetto requisito non sussiste, le detrazioni non sono cumulabili e dunque spetta solo quella per la ristrutturazione;
- le due detrazioni, alla fine, possono convivere solo per i sei mesi successivi a quelli di conclusione dei lavori e sempre che immediatamente l'immobile sia adibito ad abitazione principale.

In definitiva, tutti gli sforzi in precedenza descritti hanno il solo fine di comprendere cosa e quanto si può detrarre in ciascun rigo, dovendo sapere che la contemporanea presenza dei rigi E7/RP7 ed E10/RP10, al massimo, potrà verificarsi per un periodo di 6 mesi.

Ad esempio, riprendendo il caso 1 e ipotizzando la seguente situazione:

Mutuo	Acquisto	Inizio lavori	Fine lavori	Abitazione principale	Detrazione acquisto	Detrazione ristrutturazione
20/06/10	1/07/10	15/07/10	30/12/10	30/06/11	SI	SI

La compilazione della dichiarazione negli anni sarà la seguente:

### Caso 1

Interessi complessivi pari ad € 5.000.

#### ⇒ Acquisto

Interessi potenzialmente indicabili in E7/RP7 = € 4.000. Interessi "utili" pari al 90%, ossia € 3.600, importo inferiore al limite di € 4.000 e pertanto interamente indicabile. In particolare, la compilazione del rigo E7/RP7 potrà iniziare con le dichiarazioni del 2012 in riferimento agli interessi pagati da giugno 2011 in poi. Pertanto:

730/2011 e Unico 2011	➔	nessuna detrazione;
730/2012 e Unico 2012	➔	importo indicato in E7 e RP7 pari ad €1.800 (soltanto sei mesi d'interessi);
730/2013 e Unico 2013 e anni ss.	➔	importo indicato in E7 e RP7 pari ad €3.600.

#### ⇒ Ristrutturazione

Interessi potenzialmente indicabili in E10/RP10 = € 1.000. Interessi "utili" pari all'80%, ossia € 800, importo inferiore al limite di € 2.582 e pertanto indicabile. In particolare, la compilazione del rigo E10/RP10 potrà iniziare subito con la dichiarazione del 2011 in riferimento agli interessi pagati da giugno 2010 in poi e terminerà con la dichiarazione del 2012 in riferimento ai primi sei mesi dell'anno che corrispondono ai sei mesi successivi alla chiusura dei lavori. Pertanto:

730/2011 e Unico 2011	➔	importo indicato in E7 e RP7 pari ad € 400 (ipotizzando che l'importo degli interessi riferibili alla ristrutturazione sia per sei mesi pari al 50%);
730/2012 e Unico 2012	➔	importo indicato in E7 e RP7 pari ad €400 (soltanto sei mesi d'interessi);
730/2013 e Unico 2013 e anni ss.	➔	nessuna detrazione.