

I Dossier Fiscali

Circolare n. 11/E del 21 maggio 2014

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate su detrazioni IRPEF ed IMU

Maggio 2014

SOMMARIO

Ristrutturazioni edilizie - Detrazione IRPEF del “50%”	3
Riqualificazione energetica – Detrazione IRPEF/IRES del 65%.....	6
IMU ed imposte sui redditi.....	7
Mutui per l’ “abitazione principale” – Detrazione IRPEF sugli interessi passivi	8
a) Acquisto di una seconda unità da adibire ad “abitazione principale”.....	9
b) Costruzione dell’ “abitazione principale” – Coniuge a carico	10
Deduzione per “abitazione principale” e detrazione inquilini - Compatibilità	11

Ristrutturazioni edilizie - Detrazione IRPEF del “50%”

Con riferimento alle detrazioni IRPEF del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio¹, la C.M. 11/E/2014 contiene una serie di chiarimenti, anche in un’ottica di sistema e coordinamento con la prassi vigente, relativamente alle modalità di pagamento e all’applicabilità della detrazione in casi particolari.

A tal riguardo, con riferimento alle **spese sostenute** per gli **interventi di ristrutturazione edilizia su unità abitative**, viene chiarito che:

- qualora **la fattura o il bonifico**, siano **intestati ad uno solo dei** familiari conviventi dell’immobile oggetto di ristrutturazione, ma la spesa sia stata effettivamente sostenuta da entrambi, la detrazione è riconosciuta anche all’altro, a condizione che nella fattura siano specificate le singolari percentuali di spesa sostenute da ognuno.

La C.M. 11/E/2014, nel ribadire che la detrazione spetta ai familiari conviventi a cui non sono intestati né il bonifico, né la fattura, ma che solo quest’ultima riporta la percentuale di spesa da questi sostenuta, precisa che tale **annotazione** in fattura deve essere **effettuata fin dal primo anno in cui si fruisce dell’agevolazione**, escludendo la possibilità di modificarla nei periodi d’imposta successivi.

- l’**obbligo di indicare il codice fiscale** nei **Modelli** di dichiarazione dei redditi² (730/2014 ed Unico/2014), è previsto **solo per**:
 - i **lavori su parti comuni** condominiali;
 - gli **interventi sostenuti** dai **soggetti** di cui all’art.5 del **TUIR** (ossia società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice e imprese familiari);
 - l’**acquisto di immobili ristrutturati**;
- il contribuente può usufruire delle detrazioni fiscali anche nell’ipotesi in cui, per il pagamento delle suddette spese, si sia rivolto ad una società finanziaria, la quale provvederà a pagare, direttamente, il fornitore tramite bonifico³.

In tal caso, la C.M. 11/E/2014 specifica che la finanziaria deve liquidare l’impresa che ha effettuato i lavori mediante un bonifico (bancario o postale) che deve contenere tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente⁴, affinché l’istituto bancario o postale possa eseguire correttamente la ritenuta del 4%;

¹ Ai sensi dell’art.1, co. 139, legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014).

² Il chiarimento viene fornito dall’Agenzia delle Entrate ad integrazione della C.M. 20/E/2011.

³ In tale ipotesi, viene precisato che i contribuenti, al fine di godere dell’agevolazione, devono attivarsi presso le finanziarie per avere la copia del bonifico e verificare che sia stato effettuato con le modalità prescritte dalla norma.

⁴ A tal riguardo, come previsto dal D.M. 41/1998, a pena di decadenza, il bonifico bancario o postale, deve contenere:

- la causale del versamento con gli estremi della norma agevolativa,
- il codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento,
- il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

- se nella **causale** del **bonifico** sono **indicati**, per **errore**, i **referimenti normativi** dell'agevolazione per la ristrutturazione edilizia in luogo di quelli per la riqualificazione energetica degli edifici (o viceversa), la **detrazione** è comunque **riconosciuta, a condizione** che l'istituto bancario **possa operare** correttamente la **ritenuta del 4%**, fermo restando il rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dalla norma.

Viene, così, superato il precedente orientamento espresso nella R.M. 55/E/2012⁵ (riferito all'erronea indicazione della disposizione agevolativa).

Resta fermo che, nell'ipotesi in cui la causale del bonifico sia carente del riferimento normativo, il pagamento deve essere ripetuto, in quanto la mancanza di tale dato non consente alla banca di effettuare la predetta ritenuta;

- nel caso di sostenimento delle **spese** per l'**acquisto** di box "**pertinenziale**"⁶ ad abitazione principale, da parte del **solo familiare convivente (non proprietario)**, con **fattura intestata esclusivamente al proprietario**, il **familiare convivente**, che ha eseguito il bonifico, deve **annotare in fattura** che le spese sono state **effettivamente** da lui **sostenute per intero**.

Con riferimento agli **interventi di ristrutturazione su parti comuni condominiali**, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 11/E/2014, chiarisce che:

- laddove l'**immobile**, facente parte del condominio su cui sono stati effettuati lavori di recupero o ristrutturazione sulle parti comuni, sia di **proprietà esclusiva** di un soggetto, **ma le spese** sono state **affrontate dal familiare convivente**, la **detrazione spetta** comunque **a quest'ultimo**, laddove siano rispettate le ulteriori condizioni.

In particolare, sulla certificazione⁷ rilasciata dall'amministratore del condominio, devono essere indicati gli estremi anagrafici del familiare convivente e l'attestazione delle spese effettivamente sostenute e rimaste a suo carico;

- nel caso di "**condominio minimo**", ossia un edificio composto da non più di otto **condomini** (per il quale non è previsto l'obbligo di nominare un amministratore), quest'ultimi, per poter fruire della detrazione IRPEF per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, **devono obbligatoriamente richiedere il codice fiscale** del condominio ed eseguire tutti gli adempimenti a nome del condominio stesso.

A tal riguardo, viene specificato che i bonifici per il pagamento delle spese devono indicare, sia il codice fiscale del condominio che quello del condomino che effettua il pagamento⁸.

⁵ Cfr. ANCE "Detrazione del "36%" - Perdita del beneficio per incompleta compilazione del bonifico" – I D n.6645 del 12 giugno 2012.

⁶ Art. 16-bis, co. 1, lett. d, del TUIR.

⁷ Come noto, con tale documentazione l'amministratore attesta il rispetto di tutti gli obblighi richiesti per beneficiare dell'agevolazione, di essere in possesso di tutta la documentazione necessaria in originale e l'importo detraibile da parte del singolo condomino.

⁸ In merito, viene chiarito che per tale bonifico può essere utilizzato, indifferentemente, sia il conto corrente personale del condomino che esegue il pagamento, sia un eventuale conto corrente appositamente istituito.

“Bonus mobili”

Con riferimento alle **detrazioni IRPEF del 50% per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici ad alto rendimento energetico** diretti ad arredare le abitazioni ristrutturate, la C.M. 11/E/2014 contiene i seguenti chiarimenti:

- gli **interventi** finalizzati al **risparmio energetico**⁹, effettuati su singole unità abitative, attribuiscono il **“bonus mobili”**¹⁰ **solo se riconducibili urbanisticamente** alle categorie di **interventi edilizi “incisivi”** (quantomeno deve trattarsi di manutenzione straordinaria).

Resta fermo che, qualora l’intervento consenta di beneficiare della detrazione per l’efficienza energetica, il “bonus mobili” non viene riconosciuto;

- l’applicabilità della detrazione del **“bonus mobili”**¹¹ è **esclusa** nel caso di **acquisto di posti auto** o box **pertinenziali**;
- con riferimento alle **modalità di pagamento**, la C.M. 11/E/2014 precisa che:
 - in caso di **bonifico**, lo stesso deve essere **idoneo** a consentire l’effettuazione, da parte della banca, della **ritenuta al 4%**;
 - per il pagamento con **carta di credito**, l’utilizzo dello **“scontrino parlante”** (riportante il **codice fiscale** e l’indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati) è **equivalente alla fattura**.

Diversamente, lo **scontrino ordinario** (senza il codice fiscale) consente di **fruire ugualmente del beneficio, a condizione** che indichi **sia la natura, qualità e quantità dei beni acquistati, sia gli ulteriori dati** che consentono di **ricondurre la spesa al contribuente titolare** del bancomat (esercente, importo, data e ora);

A tal riguardo, viene richiamata la C.M. 29/E/2013, confermando la necessità, per il contribuente, di conservare la documentazione attestante

⁹ Ai sensi dell’art.16-*bis*, co.1, lett.h, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

¹⁰ Come noto, tale agevolazione è contenuta nell’art. 16, co. 2, del DL 63/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013 (così come modificato dall’art. 1, co. 139, della legge 147/2013). In merito, si ricorda che il beneficio relativo all’arredo è riconosciuto in caso di esecuzione degli interventi di:

- manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni (art. 3, co. 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001);
- manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (art. 3, co. 1, lett. b), c) e d), del D.P.R. 380/2001);
- ricostruzione o ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, in presenza dello stato di emergenza (art. 16-bis, co. 1, lett. c) del TUIR);
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riferiti ad interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione, ovvero da cooperative edilizie, che provvedano, entro 6 mesi dalla fine dei lavori, alla successiva vendita (art. 16-bis, co. 3 del TUIR).

¹¹ In merito, l’Agenzia delle Entrate ritiene applicabile l’orientamento già espresso con la C.M. 35/E del 16 luglio 2009 (dettata in occasione del precedente “bonus mobili” applicabile al periodo d’imposta 2009), che aveva escluso l’applicabilità del beneficio connesso all’acquisto dei mobili in caso di costruzione di box pertinenziali.

l'effettivo pagamento e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti;

- il **"bonus mobili"** è **riconosciuto** anche per gli **acquisti** effettuati all'**estero**.

In particolare, viene precisato che laddove il venditore estero non disponga di un conto corrente in Italia, il pagamento dovrà essere eseguito mediante un bonifico internazionale, nel quale indicare:

- il codice fiscale del beneficiario della detrazione,
 - la causale del versamento;
 - il codice identificativo del venditore (attribuito dal Paese estero), in luogo della partita IVA o del codice fiscale;
- la **detrazione IRPEF** del **50%** per l'acquisto di mobili si applica su un **importo complessivo di 10.000 euro**. Tale ammontare deve essere calcolato considerando tutte le spese sostenute (dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014), anche nel caso siano stati eseguiti più interventi edilizi sulla stessa unità immobiliare;
 - con riferimento ai **termini relativi all'applicabilità** della **detrazione**, la C.M. 11/E/2014 conferma che **non c'è alcun vincolo temporale tra l'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei mobili**, purché venga rispettato il termine di vigenza dell'agevolazione (cfr. anche C.M. 29/E/2013).

Riqualificazione energetica – Detrazione IRPEF/IRES del 65%

Si premette che le precisazioni dell'Agenzia delle Entrate riferite all'applicabilità della detrazione del 50% (errore materiale nel bonifico – pagamento delle spese mediante finanziamento) si intendono applicabili anche per la **detrazione IRPEF/IRES** per la **riqualificazione energetica** degli **edifici** esistenti¹².

In merito, con la C.M. 11/E/2014, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il **beneficio è riconosciuto**:

1. in favore di **imprese individuali** e **società**¹³ che svolgono l'attività di installazione di caldaie ed infissi;

¹² Ai sensi della legge di Stabilità 2014 (art.1, co.139, della legge 147/2013).

Il beneficio, differenziato in funzione della tipologia di intervento eseguito, ad oggi è applicabile nella misura del 65%, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014 per gli interventi sulle singole unità immobiliari ed al 30 giugno 2015 per quelli eseguiti su parti comuni condominiali, o su tutte le unità che compongono l'edificio.

Dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015 (per le parti condominiali dal 1° luglio 2015 sino al 30 giugno 2016) la detrazione spetterà nella misura ridotta del 50% - cfr. ANCE *"Legge di Stabilità 2014 – Le misure fiscali d'interesse per il settore"* - ID n.14342 dell'8 gennaio 2014. L'agevolazione è stata originariamente introdotta dall'art.1, co.344-347, della legge 296/2006 (legge Finanziaria 2007).

¹³ La CM. 11/E/2014 conferma, infatti, che l'agevolazione è riconosciuta a favore sia di persone fisiche, enti e soggetti di cui all'art.5 del TUIR (ossia società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice e imprese familiari), non titolari di reddito d'impresa, nonché dei soggetti titolari di reddito d'impresa, per gli interventi eseguiti su edifici di qualsiasi categoria catastale, ivi compresi gli immobili strumentali (cfr. anche la C.M. 37/E/2006).

2. per gli **interventi** di installazione delle medesime caldaie ed infissi¹⁴ «**realizzati in proprio sugli immobili strumentali presso i quali è svolta l'attività**»;
3. con riferimento ai **costi** relativi a:
 - **materiali acquistati o prelevati dal magazzino** (quando l'acquisto di tali materiali non sia stato effettuato in modo specifico per la realizzazione dell'intervento);
 - alla **mano d'opera** diretta;
 - ai costi industriali imputabili all'intervento.

Resta ferma l'imputazione di tali costi in base alla corretta applicazione dei principi contabili.

Trattandosi di lavori eseguiti da soggetti titolari di reddito d'impresa, si ricorda, infatti, che sono detraibili le spese imputabili ai vari periodi d'imposta agevolati, fino a quello in corso al 31 dicembre 2014, in base al cd. "principio di competenza" (art.109, co.2 del TUIR).

IMU ed imposte sui redditi

Come noto, l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari degli immobili non locati (cd. "effetto sostitutivo"), con l'eccezione, operante dal 2013, relativa alle abitazioni non locate situate nello stesso Comune nel quale si trova l' "*abitazione principale*"¹⁵.

Tali abitazioni (cd. seconde case), infatti, sono assoggettate all'IMU in misura piena ed all'IRPEF (e relative addizionali) nella misura del 50%.

Sotto tale profilo, tenuto conto delle novità introdotte nel 2013 per il versamento dell'IMU, la C.M. 11/E/2014 si è espressa, altresì, in materia di:

- **effetto sostitutivo dell'IMU sull'IRPEF per il 2013.**

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria conferma¹⁶, innanzitutto che **l'IMU si applica, in sostituzione dell'IRPEF, ai redditi fondiari derivanti da:**

 - **terreni**, per la componente dominicale, **non affittati**;
 - **fabbricati non locati**, ad eccezione dell'abitazione non locata posta nello stesso Comune dove si trova l' "*abitazione principale*".

La C.M. 11/E/2014, in conformità con quanto ritenuto dal Dipartimento delle Finanze, chiarisce che, **per il 2013, l'effetto sostitutivo fra IMU ed IRPEF** (ossia applicazione della sola IMU ed esclusione dell'IRPEF) **si applica:**

¹⁴ Gli interventi sono agevolati, rispettivamente, ai sensi dell'art.1, co.345 e 347, della legge 296/2006.

¹⁵ Cfr. l'art.8, co.1 e art.9, co.9, terzo periodo, del D.Lgs. 23/2011.

¹⁶ Cfr. C.M. 3/DF/2012 e R.M. 5/DF/2013 (ANCE ID "IMU ed imposte sui redditi – I chiarimenti della C.M. 5/E/2013" - n.10464 del 13 marzo 2013).

- **in tutte le ipotesi** in cui l'IMU è **dovuta**, ossia in caso di **versamento** della **prima e/o seconda rata**, o della **"Mini-IMU"** riferita all' **"abitazione principale"**¹⁷;
- **nell'ipotesi in cui l'IMU risulti dovuta** in base alla specifica disciplina, **ma non** sia stata **versata in concreto** (ad esempio, se il relativo **importo** è stato **azzerato** a causa di **detrazioni**, o se questo è risultato inferiore al minimo, ossia a 12 euro)¹⁸;
- **abitazioni situate nello stesso Comune in cui si trova l' "abitazione principale"**.

In merito l'Agenzia delle Entrate, nel ribadire che tali immobili (cd. seconde case) assoggettati ad IMU sono, altresì, imponibili ad IRPEF nella misura del 50%, chiarisce che la nozione di **"abitazione principale"** da utilizzare ai fini del confronto con l'altra abitazione non locata, posta nello stesso Comune, è quella stabilita ai fini IRPEF.

In sostanza, per **"abitazione principale"** si intende *«quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale o i suoi familiari, dimorano abitualmente»*¹⁹.

Pertanto, osserva l'Agenzia delle Entrate:

- nell'ipotesi di **proprietà**, in capo **al medesimo soggetto**, di **2 abitazioni** poste nello **stesso Comune**, delle quali **una** è utilizzata come dimora abituale (**"abitazione principale"**), e l'altra risulta **non locata**, su **quest'ultima**, oltre all'IMU, è **dovuta l'IRPEF** nella misura del **50%**.

Il medesimo regime si applica anche nell'ipotesi in cui l' **"abitazione principale"** posseduta sia un fabbricato rurale;
- nel caso in cui, invece, il **contribuente** abbia la **dimora abituale** in un immobile locato e sia **proprietario**, nello **stesso Comune**, di un'altra **abitazione non locata**, su **quest'ultima** è dovuta unicamente l'IMU e l'IRPEF non si applica.

Mutui per l' "abitazione principale" – Detrazione IRPEF sugli interessi passivi

Come noto, l'art. 15, co. 1, lett. b, del D.P.R. 917/1986 - TUIR riconosce una **detrazione IRPEF del 19%** per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, dipendenti

¹⁷ Si ricorda che, per l' **"abitazione principale"**, la Mini-IMU è stata versata, entro il 24 gennaio 2014, in misura pari al 40% della differenza fra l'IMU dovuta in base all'aliquota e alla detrazione maggiorate fissate dal Comune e quella risultante applicando l'aliquota e la detrazione di base, stabilite dalla normativa nazionale (cfr. art.1, co.5, del D.L. 133/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 5/2014 ed ANCE **"Abitazione principale – Eliminazione parziale 2a rata IMU 2013 – Legge 5/2014"** - ID n. 14717 del 31 gennaio 2014).

¹⁸ Se non diversamente stabilito dal Comune (art.1, co. 168, della legge 296/2006), l'importo minimo dell'IMU viene fissato a 12 euro e deve intendersi riferito *«all'imposta complessivamente dovuta»* (art.25, co.4, della legge 298/2002 – cfr. anche la C.M. 3/DF/2012).

¹⁹ Cfr. l'art.10, co.3-bis, del D.P.R. 917/1986 – TUIR, in materia di deduzione IRPEF per l' **"abitazione principale"**.

da mutui ipotecari accesi per l'**acquisto** dell' "**abitazione principale**"²⁰, per un importo non superiore a 4.000 euro.

L'agevolazione è subordinata ad alcune condizioni temporali, quali la destinazione ad "**abitazione principale**" entro un anno dall'acquisto e l'effettuazione della compravendita nell'anno antecedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo.

In caso di mutuo cointestato ad entrambi i coniugi, viene stabilito che ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi, mentre nell'ipotesi in cui un coniuge sia fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

La medesima agevolazione è riconosciuta anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di **ristrutturazione edilizia**, a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale (e comunque entro 2 anni dall'acquisto).

Analogamente, è riconosciuta una **detrazione IRPEF** del **19%**, nel limite massimo di 2.582,28 euro, sugli interessi passivi relativi a mutui ipotecari stipulati per la **costruzione** dell'unità immobiliare da adibire ad "**abitazione principale**" (art.15, co.1-ter, del medesimo D.P.R. 917/1986 - TUIR).

In tale ipotesi, il beneficio spetta a condizione che il contratto di mutuo sia stipulato nei 6 mesi antecedenti, ovvero nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.

Premesso quanto sopra, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti su particolari ipotesi:

a) Acquisto di una seconda unità da adibire ad "abitazione principale"

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate affronta l'ipotesi in cui un contribuente abbia acceso un mutuo ipotecario per l'acquisto dell' "**abitazione principale**", beneficiando della relativa detrazione IRPEF sugli interessi passivi (nella misura del 19% fino ad un massimo di 4.000 euro)²¹, e successivamente abbia acquistato una seconda unità immobiliare adiacente a quella già in suo possesso, con l'intento di accorparla e di ampliare l' "**abitazione principale**" originaria²².

Tenuto conto che anche per l'acquisto della nuova unità da destinare ad "**abitazione principale**" è stato stipulato un mutuo ipotecario, viene chiesto all'Agenzia delle Entrate se, anche per quest'ultimo, è consentita l'applicabilità della detrazione sui relativi interessi passivi (sempre 19% nel limite di 4.000 euro).

In merito, la C.M. 11/E/2014 chiarisce che:

- in caso di **stipula del secondo mutuo** per l'**acquisto** dell'**ulteriore alloggio**²³, la **detrazione IRPEF** sui relativi **interessi passivi spetta** a

²⁰ A tali fini, si evidenzia che, ai sensi dello stesso art.15, co.1, lett. b, del D.P.R. 917/1986 - TUIR, per "**abitazione principale**" si intende «*quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente*», con una nozione sostanzialmente analoga a quella stabilita, sempre in ambito IRPEF, dall'art.10, co.3-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR (deduzione per l' "**abitazione principale**").

²¹ Art.15, co.1, lett.b, D.P.R. 917/1986 – TUIR.

²² A seguito del secondo acquisto, le 2 unità vengono accorpate con un'unica identificazione catastale, con il mantenimento della residenza nella nuova "**abitazione principale**" ampliata.

²³ Da destinare sempre ad "**abitazione principale**".

seguito dell'**accorpamento** fra le **2 unità immobiliari**, come risultante dalla relativa variazione catastale, che determina un'unica "*abitazione principale*";

- il **limite** dei **4.000 euro** di detrazione deve essere **riferito** «*all'ammontare complessivo degli interessi ed oneri accessori relativi ai due mutui accesi per l'acquisto delle unità immobiliari accorpate*» (cfr. R.M. 117/E/2009).

In sostanza, in considerazione della medesima finalità per la quale sono stati stipulati i due mutui, ossia l'acquisto dell' "*abitazione principale*", il limite dei 4.000 euro deve essere riferito ad entrambi i mutui e non è possibile calcolare un tetto autonomo di detrazione per ciascun singolo finanziamento;

- nell'ipotesi in cui il **mutuo** relativo all'**acquisto** della **seconda abitazione** sia **superiore** al **costo** della stessa, l'**importo** degli **interessi** passivi detraibili deve essere **rideterminato in proporzione** al valore della sola abitazione (cfr. anche C.M. 15/E/2005, par.4.1).

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate precisa, altresì, che **dall'atto** di **acquisto** dell'**ulteriore alloggio**, dal contratto di mutuo o da altra idonea documentazione rilasciata dalla banca, **deve risultare** che **anche** il **secondo mutuo** è stato stipulato per l'acquisto dell' "*abitazione principale*".

In mancanza di tali certificazioni, prosegue la C.M. 11/E/2014, la **finalità** del secondo **mutuo** deve essere **attestata** dal contribuente **mediante** un'apposita **dichiarazione sostitutiva** di **atto** di **notorietà**, ai sensi dell'art.47 del DPR n. 445 del 2000 (cfr. R.M.147/E/2006).

Resta fermo che, ai fini dell'applicabilità della detrazione IRPEF anche per il secondo mutuo, devono essere rispettate tutte le altre condizioni previste ai sensi della normativa che riconosce il beneficio (destinazione ad "*abitazione principale*" entro un anno dall'acquisto – acquisto da effettuare nell'anno antecedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo).

b) Costruzione dell' "abitazione principale" – Coniuge a carico

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate si è espressa a proposito delle modalità applicative della citata detrazione IRPEF del 19% nell'ipotesi in cui **2 coniugi, comproprietari e cointestatari** del **mutuo** per l'**acquisto** (con eventuale contestuale ristrutturazione), **ovvero** per la **costruzione** dell' "*abitazione principale*", **siano l'uno a carico dell'altro**.

Al riguardo, la C.M. 11/E/2014 chiarisce che:

- in caso di **mutuo stipulato** per l'**acquisto** (anche con ristrutturazione) dell' "*abitazione principale*" la **detrazione spetta per intero** al **coniuge non a carico**, che fruisce, così, anche della quota di mutuo riferita al coniuge a carico (ossia dell'intero importo-limite dei 4.000 euro).

Come già anticipato, tale possibilità è, infatti, prevista nell'ambito della disciplina della detrazione IRPEF del 19% sugli interessi passivi dei

mutui contratti per l'acquisto dell' *"abitazione principale"* (art.15, co.1, lett.b, del TUIR);

- diversamente, se il **mutuo** è stato **stipulato** per la **costruzione** dell' *"abitazione principale"*, **«la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge»**.

L'Agenzia delle Entrate giunge a tale conclusione sul presupposto che la disposizione del TUIR che riconosce la detrazione del 19% relativa agli interessi dei mutui volti alla costruzione non prevede espressamente la possibilità di fruizione totale del beneficio da parte del coniuge non a carico.

A parere dell'ANCE, tale orientamento suscita perplessità, vista la generale finalità della detrazione sugli interessi passivi, volta proprio ad agevolare l' "acquisizione" dell' *"abitazione principale"*, a prescindere dalle modalità con cui ciò avviene (acquisto o costruzione).

Deduzione per "abitazione principale" e detrazione inquilini - Compatibilità

Come noto, con riferimento all' *"abitazione principale"*, ai fini IRPEF vengono riconosciute sia la deduzione della rendita catastale a favore del proprietario (o del titolare di altro diritto reale)²⁴, sia la detrazione a favore dell'inquilino, riferita ai canoni di locazione dell'alloggio e differenziata in funzione del reddito complessivo²⁵.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che le **2 agevolazioni** possono essere **cumulabili fra loro**, ossia possono essere **fruite** da un **medesimo soggetto**.

La C.M. 11/E/2014 giunge a tali conclusioni analizzando la disciplina relativa ai 2 benefici, tenuto conto che:

- ai fini della **deduzione IRPEF**, per *"abitazione principale"* si intende *«quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale o i suoi familiari, dimorano abitualmente»*;
- con riferimento alla **detrazione IRPEF** a favore dell'**inquilino**, per *"abitazione principale"* si intende *«quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente»*.

²⁴ Ai sensi dell'art.10, co.3-bis, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

²⁵ Ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

In particolare, la detrazione IRPEF sui canoni di locazione è riconosciuta, per i contratti a canone libero, nella misura pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Per i contratti a canone concordato (ossia quelli stipulati o rinnovati ai sensi dell'art.2, co.3, e 4, co.2 e 3, della legge 431/1998) spetta una detrazione complessivamente pari a:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Sotto tale profilo, la C.M. 11/E/2014 osserva che le **2 definizioni** sono **analoghe**, ed il riferimento, in entrambe, al proprietario, ovvero al conduttore, in modo disgiunto rispetto ai suoi familiari comporta che sia **possibile avvalersi** delle **agevolazioni** anche **nel caso in cui l'immobile** in questione **sia l'abitazione** del **solo familiare** e **non anche del contribuente**.

In sostanza, ad esempio, un **contribuente proprietario** di un **alloggio**, destinato ad "**abitazione principale**" propria **e**, al contempo, **titolare** di un **contratto di locazione** di un'**abitazione data in uso** a un **familiare**, **può beneficiare** sia della **deduzione IRPEF** per l'abitazione in cui dimora egli stesso, sia della **detrazione IRPEF** sui **canoni di locazione** dell'alloggio destinato al familiare.

Ovviamente, tale principio vale anche nell'ipotesi inversa, ossia se il contribuente è proprietario di un alloggio, destinato ad "**abitazione principale**" di un familiare e, al contempo, titolare di un contratto di locazione di un ulteriore alloggio destinato a propria "**abitazione principale**".

Peraltro, chiarisce l'Agenzia delle Entrate, le 2 agevolazioni sono compatibili perché hanno finalità diverse:

- la **deduzione IRPEF opera** sul **reddito** dell' "**abitazione principale**" posseduta, indipendentemente dal reddito complessivo posseduto;
- la **detrazione IRPEF** per i canoni di locazione, **è volta** ad **agevolare** i **contribuenti più deboli** ed è **commisurata** al **reddito complessivo** (al lordo del reddito dell'abitazione principale posseduta), che non può eccedere l'importo di 30.987,41 euro.