

RISOLUZIONE N. 128/E



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 23 settembre 2005

OGGETTO: Istanza di Interpello – XZ - Articolo 15, comma 1 del Tuir.

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art.15 comma 1 del DPR n.917 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

L' "XZ", svolge attività di sostituto d'imposta.

Con la circolare n.15 del 2005, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti legati alla detrazione del 19% di cui all'articolo 15, comma 1, lett. b) del TUIR concernente gli interessi passivi e relativi oneri accessori sostenuti in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale.

Nella detta circolare l'Agenzia ha precisato, tra l'altro, che in caso di mutuo contratto per un importo 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 commisurata all'ammontare del costo sostenuto risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

A tal proposito l'istante chiede se tra le voci che, sommandosi al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, concorrono a formare la base per il calcolo degli interessi passivi detraibili, rientrino anche i compensi di mediazione

immobiliare, le spese per eventuali autorizzazioni del Giudice Tutelare o le altre previste in caso di acquisto nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

L'istante chiede, inoltre, se l'onorario del notaio relativo alla stipula del contratto di mutuo, le spese che il Notaio sostiene per conto del cliente (ad esempio l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca) e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato, possono, in caso di eccedenza degli interessi passivi rispetto al massimo previsto per la detraibilità, concorrere a formare la base di calcolo degli interessi detraibili per l'intera durata del mutuo qualora non siano stati portati in detrazione il primo anno.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Non viene prospettata nessuna soluzione interpretativa

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la circolare n. 15 del 20 aprile 2005 l'Agenzia delle Entrate rispondendo ad alcuni quesiti prospettati dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale ha chiarito che *"In caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, 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 degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo"*.

Con successiva circolare n. 26 del 31 maggio 2005, la stessa Agenzia, tornando sull'argomento, ha precisato che *"tra le spese accessorie connesse*

all'acquisto rientrano, in aggiunta all' onorario del notaio, anche le spese di mediazione, le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali".

Per quanto riguarda, quindi, le spese di mediazione si ritiene che le stesse, qualora risultino da regolare documentazione fiscale, rientrano tra le voci che concorrono a determinare il costo di acquisizione dell'immobile e, quindi, in termini numerici, incrementano la voce "*costo di acquisizione dell' immobile*" che costituisce uno dei due fattori del numeratore nel rapporto "*costo di acquisizione dell'immobile per interessi pagati/capitale dato in mutuo*".

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.

Nello specifico, il provvedimento che autorizza un soggetto (minore, inabilitato, interdetto etc.) alla compravendita di un immobile è funzionalmente collegato all'atto da autorizzare. Pertanto, appare corretto inserire nella voce "*costo di acquisizione dell' immobile*" anche i costi sostenuti per ottenere dal Giudice Tutelare, chiamato in un procedimento di volontaria giurisdizione, le autorizzazioni richieste dalla legge per la stipula dell'atto di compravendita.

Anche in questa ipotesi appare corretto includere le relative spese sostenute nella voce "*costo di acquisizione dell'immobile*".

Analogo discorso va fatto per quanto concerne le spese sostenute nei procedimenti di esecuzione individuale o concorsuale. Anche in questi casi, infatti, i costi sostenuti e afferenti al trasferimento dell'immobile potranno concorrere a determinare il valore totale della compravendita.

Per quanto concerne le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo, come l'onorario 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 di

interessi detraibili, possano essere computate tra gli oneri accessori che concorrono alla determinazione del costo di acquisto dell'abitazione. Ciò a prescindere dal fatto che le predette spese, a titolo di oneri accessori agli interessi passivi, abbiano concorso o meno ad incrementare, nell'anno di sostenimento, l'importo della detrazione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b) del TUIR.

Si rammenta, infatti, che i predetti oneri accessori agli interessi passivi sono detraibili nei limiti del 19% secondo il principio di cassa. La detrazione, riferita specificamente a tali oneri, deve essere fruita nell'anno in cui gli stessi sono sostenuti (presumibilmente nell'anno in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. Pertanto, qualora l'importo delle detrazioni sia superiore all'imposta lorda dovuta o al limite fissato dalle singole norme, l'eccedenza non potrà essere riportata in detrazione negli esercizi successivi e, quindi, non potrà assumere rilevanza in periodi d'imposta diversi da quelli in cui l'onere è stato effettivamente sostenuto.