

La precompilata richiede informazioni per i contratti fino al 2021

# Mutui, dati divergenti

## Interessi passivi, indicazione differenziata

DI GIULIANO MANDOLESI

**S**i complica la detrazione per gli interessi passivi per i mutui: indicazione differenziata sia sul modello redditi sia sul 730 a seconda che il contratto sia stato sottoscritto entro o post il 31 dicembre 2021.

Per la prima volta nelle dichiarazioni dei redditi infatti, nel rigo previsto per la detrazione degli interessi passivi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, viene richiesta una ulteriore indicazione specifica ai contribuenti che devono riportare l'ammontare corrisposto nell'anno in una nuova colonna (la 1) se si tratta di mutui sottoscritti entro il 31 dicembre 2021.

In colonna 2 invece, come riportato chiaramente nelle istruzioni dei modelli, vanno indicati gli importi (interessi passivi) pagati nel 2022 e dovuti per contratti di mutuo stipulati a partire dal 1° gennaio

2022 e quello degli interessi relativi ai mutui per cui dal 1° gennaio 2022 è intervenuto un accollo/subentro/rinegoziazione. In questi ultimi citati casi per data di stipula del mutuo è da intendersi la data di stipula del contratto di accollo/subentro/rinegoziazione del mutuo.

Si ritiene che tale indicazione rientri a pieno titolo nella lunga lista dei dati già noti all'amministrazione finanziaria, trattandosi di atti registrati, ma che vengono comunque richiesti ai contribuenti con l'effetto di complicare inutilmente ed ulteriormente il sistema fiscale. La detrazione concessa per questa tipologia di onere è pari al 19% dell'ammontare degli interessi passivi corrisposti nel limite massimo di spesa di 4.000 euro. Di fatto quindi la detrazione massima è pari a 760 euro (il 19% di 4000 euro). Qualora il contratto di mutuo è cointestato, il limite massimo di 4.000 euro si riferisce all'ammontare

complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. Rientrano nella posta detraibile infatti non solo gli importi degli interessi passivi ma anche gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposte.

Tra i citati oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione vi sono l'intero importo delle maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni del cambio per mutui stipulati in altra valuta, la commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione, gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato), la cosiddetta "provvigione" per scarto rateizzato, le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica, la penalità per anticipata estinzione del mutuo.

Anche queste spese correlate soggiacciono al vincolo della nuova indicazione differenziata a seconda della data di

sottoscrizione del contratto di mutuo.

Va specificato che, come riportato nelle istruzioni dei modelli, le spese notarili includono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (con esclusione di quelle sostenute per il contratto di compravendita) sia le spese sostenute dal notaio per conto del cliente come, ad esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca.

In quanto al requisito dell'utilizzo dell'immobile come abitazione principale al fine di fruire della detrazione, va ricordato che è considerata tale quella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente, quindi, l'agevolazione fiscale 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).

— © Riproduzione riservata — ■

