



Le detrazioni delle spese sugli immobili nel modello Unico 2011 PF

In fase di compilazione del quadro RP del modello Unico 2011 Persone Fisiche va prestata particolare attenzione all'imputazione degli oneri che danno diritto alla detrazione Irpef. In questo intervento vengono analizzate le detrazioni di imposta legate al sostenimento di spese relative agli immobili:

19% DEGLI INTERESSI PASSIVI PAGATI SUI MUTUI PRIMA CASA

Sono detraibili gli interessi passivi e gli oneri accessori legati al contratto di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale (art.15, co.1, lett.b del Tuir) ovvero per la costruzione o ristrutturazione edilizia dell'immobile da adibire ad abitazione principale (art.15, co.1-ter del Tuir). Il risparmio di imposta è pari al 19% dell'importo di interessi passivi pagati nell'anno 2010, nel limite massimo annuo:

di €4.000

o di €2.582,28

nel caso di acquisto (che comporta una detrazione massima pari ad € 760);

nel caso di costruzione o ristrutturazione (che comporta una detrazione massima pari ad € 491).

- 1) Nel caso di **acquisto** la detrazione spetta al contribuente acquirente dell'immobile e intestatario del contratto di mutuo (anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare), a condizione che l'immobile sia adibito a dimora abituale entro un anno dall'acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno antecedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo.
- 2) Nel caso di **costruzione o ristrutturazione** la detrazione è riconosciuta solo se il mutuo è stipulato in data successiva al 1° gennaio 1998 e non oltre sei mesi antecedenti o diciotto mesi successivi alla data di inizio dei lavori di costruzione. In tal caso l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione.

36% DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Sono detraibili le spese sostenute nell'anno 2010 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia su edifici residenziali. Il risparmio di imposta è pari al 36% delle spese sostenute nel limite massimo riferito alla singola unità immobiliare di € 48.000. Per le spese sostenute nel 2010 la detrazione va obbligatoriamente fruita in 10 anni con rate di pari importo annuale. Nel modello Unico 2011 PF andranno riportate anche le rate successive alla prima delle spese sostenute in anni precedenti al 2010. Stante la proroga disposta dalla Legge finanziaria per il 2010 sono attualmente agevolabili le spese sostenute fino al prossimo 31 dicembre 2012.

Si segnala che l'art.7, co.1, lett.c) del D.L. n.70 del 13 maggio 2011 (c.d. Decreto Sviluppo) prevede l'abolizione della comunicazione preventiva all'inizio dei lavori all'Agenzia delle Entrate, ad oggi obbligatoria per fruire della detrazione del 36%. Sarà sufficiente la comunicazione di inizio lavori al Comune competente e l'indicazione nella dichiarazione dei redditi degli estremi della stessa. Il decreto sviluppo elimina anche l'obbligo di indicazione della manodopera in fattura.

55% DELLE SPESE PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Sono detraibili le spese sostenute nell'anno 2010 per la riqualificazione energetica, gli interventi sull'involucro degli edifici, l'installazione dei pannelli solari e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Il risparmio di imposta è pari al 55% delle spese sostenute nel limite massimo di:

€181.818	€109.091	€54.545
▼	▼	▼
per la riqualificazione energetica;	per gli interventi sull'involucro e l'installazione dei pannelli solari;	per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Per le spese sostenute nel 2010 la detrazione va obbligatoriamente fruita in 5 anni con rate di pari importo annuale. Nel modello Unico 2011 PF andranno riportate anche le rate successive alla prima delle spese sostenute in anni precedenti al 2010. Stante la proroga disposta dalla Legge finanziaria per il 2011 sono attualmente agevolabili le spese sostenute fino al prossimo 31 dicembre 2011.

Gli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto o la costruzione della prima casa

Nel corso degli ultimi mesi l'Agenzia delle Entrate ha fornito numerosi chiarimenti sul tema del requisito soggettivo necessario per la fruizione della detrazione e sulle modalità di calcolo dell'ammontare di interessi passivi e oneri accessori, in particolar modo nella recente C.M. n.20 del 13 maggio 2011. Vediamo di analizzare i principali documenti di prassi pubblicati nell'ultimo anno.

[C.M. n.39/10](#)

Nella C.M. n.39/10 viene affrontato il caso in cui un coniuge decida di donare la propria quota di proprietà della prima casa all'altro coniuge, con mutuo intestato ad entrambi i coniugi. Il coniuge donante avrà diritto a detrarre gli interessi passivi pro-quota pagati fino al momento della donazione, mentre il coniuge donatario avrà diritto a detrarre gli interessi passivi pro-quota per tutto l'anno (essendo il mutuo cointestato). Infatti, è ininfluenza la percentuale di immobile posseduto dalle parti (ed il fatto che diventi interamente proprietario un solo coniuge), in quanto non vi è l'accollo del contratto di mutuo da parte del donatario. Il donante potrà procedere all'acquisto e alla stipula di un nuovo mutuo di un altro immobile destinandolo ad abitazione principale di un familiare, avendo diritto a detrarre gli interessi passivi.

[R.M. n.76/10](#)

Nella R.M. n.76/10 viene chiarito che nel caso di restituzione di contributi regionali in conto interessi ottenuti in passato, l'importo restituito è detraibile in quanto rappresenta la quota di interessi passivi non detratti in precedenza. Tale spesa andrà indicata nel rigo RP19 con il codice 34.

[R.M. n.43/11](#)

Nella R.M. n.43/11 viene chiarito che possono rientrare nella detrazione del 19% anche gli interessi prodotti sul conto accessorio dopo aver rinegoziato il mutuo per acquistare, costruire o ristrutturare l'abitazione principale.

[C.M. n.20/11](#)

Nella recente C.M. n.20/11 sono state fornite varie risposte a quesiti che hanno risolto dubbi applicativi per la fruizione della detrazione del 19% degli interessi passivi e oneri accessori pagati sui mutui per l'acquisto o la costruzione della prima casa:

- ➔ qualora intervenga una separazione consensuale e l'immobile venga intestato per intero a uno dei due coniugi (l'abitazione rimane cointestata e il mutuo era inizialmente cointestato tra i coniugi), l'Agenzia delle Entrate precisa che l'esclusivo proprietario ha diritto a detrarre integralmente gli interessi sul mutuo solo se vi è un contratto di accollo dello stesso (senza modifica del contratto di mutuo originario) risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata e le quietanze di pagamento delle rate sono integrate dall'attestazione che l'onere è stato sostenuto per intero dal coniuge proprietario;
- ➔ nel caso di stipula di contratto di mutuo misto per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa è necessaria una autocertificazione del contribuente che specifichi quale quota del mutuo è riferibile all'acquisto e quale quota alla ristrutturazione;
- ➔ nel caso di decesso di uno dei coniugi e di mutuo cointestato il coniuge superstite può fruire della detrazione per intero degli interessi passivi, a condizione che provveda a regolarizzare l'acollo;
- ➔ nel caso di mutuo per l'acquisto della nuda proprietà dell'immobile e concessione dell'usufrutto al figlio gli interessi passivi sono interamente detraibili dal contribuente in quanto è necessario che l'abitazione sia principale non necessariamente per il proprietario ma anche solamente per uno dei familiari.

Nel modello Unico 2011 Persone fisiche la detrazione per interessi passivi pagati nell'anno 2010 a fronte della stipula di un mutuo ipotecario va così gestita:

rigo RP7	➔	destinato all'indicazione dell'importo degli interessi passivi, oneri accessori relativi al contratto di mutuo e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati nel 2010 per mutui per l'acquisto della abitazione principale;
rigo RP10	➔	destinato all'indicazione dell'importo degli interessi passivi, oneri accessori relativi al contratto di mutuo e quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati nel 2010 per mutui per la costruzione dell'abitazione principale o gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.31, co.1, lett. d) della L. n.457/78.

Caso 1

Mutuo cointestato stipulato nell'anno 2004 per l'acquisto dell'abitazione principale da parte dei coniugi. Costo di acquisto dell'abitazione (comprensivo degli oneri accessori relativi all'acquisto) € 200.000, importo finanziato col mutuo € 220.000, interessi passivi totali pagati nell'anno 2010 € 7.000. Sono rispettati tutti gli altri requisiti richiesti. Il coefficiente di detrazione degli interessi passivi è pari al 90,91% (pari al rapporto tra il costo dell'immobile e l'importo finanziato) e va rapportato alla quota massima di interessi fiscalmente ammessa in detrazione di € 4.000 (essendo € 3.000 in ogni caso indetraibili). Pertanto: € 4.000 * 90,91% = € 3.636 che costituisce l'importo degli interessi che possono fruire della detrazione.

Se il mutuo è cointestato, l'onere del pagamento dello stesso è ordinariamente suddiviso al 50%, pertanto, ciascuno dei due coniugi indicherà nel rigo RP7 del proprio modello Unico 2011 PF l'importo di € 1.818 (pari al 50% di € 3.636).

RP7 Interessi per mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale	1.818 ,00	RP16 Spese per attività sportive praticate da ragazzi	,00
------------------------------------------------------------------------------------	------------------	--------------------------------------------------------------	-----

Caso 2

Mutuo stipulato nell'anno 2006 per la costruzione dell'abitazione principale per € 200.000. Costo per l'acquisto del terreno € 80.000, spese di costruzione documentate da fatture € 150.000. Sono rispettati tutti gli altri requisiti richiesti. Interessi passivi pagati nell'anno 2010 € 2.500. Il costo sostenuto per l'acquisto del terreno non può essere considerato come spesa di costruzione. Il coefficiente di detrazione degli interessi passivi è pari al 75% (pari al rapporto tra il costo di costruzione dell'immobile e l'importo finanziato) e va rapportato all'intero importo di € 2.500 (inferiore rispetto alla quota massima ammessa in detrazione). Pertanto: € 2.500 * 75% = € 1.875 che costituisce l'importo degli interessi che possono fruire della detrazione. Nel rigo RP10 del modello Unico 2011 PF andrà indicato l'importo di € 1.875.

RP1	Spese sanitarie	1	2				
				,00		,00	
RP10	Interessi per mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale						1.875,00

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per il risparmio energetico degli edifici

Anche in tema degli interventi di recupero del patrimonio edilizio per il risparmio energetico degli edifici sono molti i chiarimenti ministeriali offerti dall'Agenzia delle Entrate negli ultimi 12 mesi. Gli stessi vengono analizzati unitariamente in quanto le due detrazioni sono alternative ma i chiarimenti sono spesso inerenti entrambe le tipologie di agevolazione.

[C.M. n.39/10](#) e [R.M. n.4/11](#)

In tema di detrazione sia del 36% sia del 55%, la C.M. n.39/10 e, successivamente, la R.M. n.4/11 analizzano i casi di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un edificio esistente. In caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento non spetta la detrazione in quanto l'intervento si considera nuova costruzione (mentre la norma prevede che debba essere realizzato su un edificio esistente). In caso di ristrutturazione senza demolizione dell'edificio e successivo ampliamento dello stesso la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente. L'ampliamento, pertanto, è una tipologia di intervento sempre esclusa dai benefici fiscali.

[R.M. n.7/11](#)

In tema di detrazione del 36%, la R.M. n.7/11 ha precisato che sono agevolabili le spese sostenute per l'acquisto (o la realizzazione) di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, non necessariamente adibiti a prima casa, nel caso in cui il pagamento avvenga con bonifico bancario o postale disposto lo stesso giorno della stipula dell'atto di acquisto.

[C.M. n.20/11](#)

La recente C.M. n.20/11 ha fornito ulteriori chiarimenti sulla fruizione delle due agevolazioni:

- nel caso di più soggetti che intendano fruire della agevolazione e vi siano bonifico e fatture intestati ad un solo comproprietario mentre la spesa è sostenuta da entrambi, il beneficio va riconosciuto proporzionalmente al soggetto che ha effettivamente sostenuto l'onere, a condizione che nelle fatture venga annotata la percentuale di spesa sostenuta da ciascuno;
- nel caso di riporto della rata della detrazione del 36% negli anni successivi al primo l'erede che concede in comodato a terzi l'immobile sul quale sono state sostenute spese di ristrutturazione dal *de cuius* perde il diritto alla detrazione, in quanto requisito per fruirne è che il beneficiario continui ad avere la disponibilità dell'immobile;
- in relazione alla detrazione Irpef del 55% viene affrontato il tema degli interventi effettuati negli anni di imposta 2007, 2008 e 2009 documentati nelle schede inviate all'ENEA per un importo inferiore a quello poi portato in detrazione nei modelli Unico

2008, Unico 2009 e Unico 2010. Con riferimento alle schede relative al 2007 e al 2008 la C.M. n.20/11 chiarisce che il diritto alla detrazione da parte dei contribuenti è riconosciuto per l'importo imputato nel quadro RP del modello Unico, in quanto le procedure informatiche dell'ENEA consentono la correzione solo a partire dalle schede inviate per l'anno di imposta 2009. La detrazione delle spese sostenute nel 2009 che non risulta dalla scheda informativa inviata all'ENEA entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori può essere fruita solamente nel caso di invio della scheda rettificativa entro il termine di presentazione del modello Unico 2010 (criterio che vale anche per la correzione delle schede inviate all'ENEA negli anni successivi, da correggere al più entro il termine di invio del modello Unico);

- ➔ un altro chiarimento riguarda l'applicazione obbligatoria del criterio di cassa per il sostenimento delle spese da parte delle persone fisiche non imprenditori (diversamente dal principio di competenza per chi esercita attività di impresa). Rileva, dunque, il momento di sostenimento della spesa e non quello di ultimazione del servizio come avviene per gli imprenditori. Sul tema vi è stata anche una interrogazione parlamentare (la [numero 5-04587 del 13 aprile 2011](#)) che ha ribadito che per i lavori a cavallo d'anno (2010-2011) le spese devono essere ripartite facendo riferimento alla diversa modalità di rateizzazione prevista dalla disciplina vigente: se, ad esempio, una persona fisica non imprenditore ha iniziato gli interventi agevolati nel 2010 e li ha ultimati nel 2011, le spese sostenute nel 2010 devono essere rateizzate in cinque anni (secondo la normativa in vigore nel 2010), mentre le spese sostenute nel 2011 devono essere rateizzate in dieci anni;
- ➔ l'ultima risposta fornita riguarda un professionista che utilizza l'immobile sia per fini professionali sia per i propri fini abitativi. In tal caso se sostiene spese per la riqualificazione energetica dell'edificio può dedurre al 50% dal proprio reddito professionale le spese sostenute e, contestualmente, fruire della detrazione del 55%.

Trattasi di una risposta sorprendente da parte dell'Agenzia delle Entrate in quanto consente al contribuente un doppio beneficio fiscale a fronte del sostenimento dello stesso costo (deduzione del 50% del costo dai compensi professionali secondo le regole previste dall'art.54 del Tuir da un lato e detrazione Irpef del 55% dall'altro).

Nel modello Unico 2011 Persone fisiche le detrazioni Irpef del 36% e del 55% vanno così gestite:

rigo RP35 e seguenti	➔	destinati all'indicazione dell'importo di spesa che fruisce della detrazione del 36% sostenuto nel 2010 o, eventualmente, al riporto di spese sostenute in anni precedenti;
rigo RP46 e seguenti	➔	destinati all'indicazione dell'importo di spesa che fruisce della detrazione del 55% sostenuto nel 2010 o, eventualmente, al riporto di spese sostenute in anni precedenti.

Caso 1

Due fratelli sono comproprietari di un appartamento nel quale sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia dal 2009, con un sostenimento di spese pari ad € 18.000 nel 2009 e ad € 33.000 nel 2010. La spesa è sostenuta al 50% tra i due fratelli. Sono rispettati gli altri requisiti richiesti. L'importo complessivo speso per i lavori è pari ad € 51.000 ed eccede il limite massimo agevolabile per il singolo immobile, che è pari ad € 48.000. Pertanto:

- i due fratelli hanno portato in detrazione nel modello Unico 2010 la prima rata dell'importo di spesa di € 9.000 ciascuno (pari a € 900) e, nel modello Unico 2011, compileranno ciascuno il rigo RP35 indicando in colonna 1 l'anno 2009, in colonna 3 il codice fiscale del soggetto che

ha presentato la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara (qualora non coincida con il dichiarante), in colonna 8 il codice 2 e in colonna 9 l'importo di € 900;

- per l'importo di spesa sostenuto nel 2010 l'ammontare agevolabile è pari a € 30.000 (sostenuto per € 15.000 da ciascuno dei due contribuenti). Nel modello Unico 2011 i due fratelli compileranno il rigo RP36 indicando in colonna 1 l'anno 2010, in colonna 3 il codice fiscale del soggetto che ha presentato la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara (qualora non coincida con il dichiarante), in colonna 4 il codice 1, in colonna 8 il codice 1 e in colonna 9 l'importo di € 1.500.

	Anno	Periodo 2006	Codice fiscale	(vedere istruzioni)	Situazioni particolari			Numero rate			Importo rata
					Codice	Anno	Rideterminazione rate	3	5	10	
RP35	2009		PRNLSN78C05A470G						2		900,00
RP36	2010		PRNLSN78C05A470G	1					1		1.500,00

Caso 2

Il sig. Rossi ha sostenuto un intervento di coibentazione delle pareti della propria abitazione interamente nell'anno 2010, per il costo di € 30.000. La documentazione è stata inviata all'ENEA e tutti gli altri requisiti richiesti sono rispettati. Nel modello Unico 2011 va compilato il rigo RP46 indicando in colonna 1 il codice 1, in colonna 2 l'anno 2010, in colonna 5 il codice 5, in colonna 6 il codice 1, in colonna 7 l'importo di € 30.000 e in colonna 8 l'importo di € 6.000.

	Tipo intervento	Anno	Casi particolari	Rideterminazione rate	Rateazione	N. rata	Spesa totale	Importo rata	
RP46	1	2010			5	1	30.000,00		6.000,00