

# L'Importanza del Mutuo per l'acquisto della tua nuova casa

Tassi di interesse sempre più allettanti, tempi di rimborso lunghi, flessibilità: queste le caratteristiche che rendono i mutui ipotecari sempre più appetibili per gli italiani consentendo loro di operare sul mercato immobiliare.

Già da qualche anno il mutuo ipotecario per l'acquisto di immobili non è più visto dall'italiano medio come una vergogna o una condanna, ma come strumento che consente l'acquisto dell'abitazione evitando l'affitto.

In effetti, mentre un tempo era più agevole "mettere da parte" una quota delle entrate del bilancio familiare disponendo dopo qualche anno di una somma sufficiente per l'acquisto di un'abitazione, oggi l'impresa risulta ai più assai ardua, e i risparmi vanno spesso ad essere compensati dall'aumento dei prezzi delle abitazioni.

Il mutuo consente invece di fissare subito il prezzo d'acquisto, comprare oggi e quindi disporre subito dell'abitazione dilazionando il pagamento. Le rate del mutuo vengono allora viste dalle famiglie alla stregua della parte del bilancio familiare che in passato veniva risparmiato.

Inoltre, anche nel caso di mutuo a tasso variabile la somma da restituire non è, a meno di condizioni particolari, indicizzata all'inflazione come è solitamente il canone di locazione. Di conseguenza, con l'andar del tempo, rispetto al valore della moneta la rata di mutuo ed il capitale residuo (l'ammontare necessario per estinguere il mutuo ad una certa data) tendono ad incidere progressivamente sempre di meno sul bilancio familiare.

## Agevolazioni fiscali per il mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione principale

La convenienza del ricorso al mutuo deriva anche dalla possibilità di detrarre parte degli interessi sulla dichiarazione dei redditi.

In effetti, nel caso dell'acquisto dell'abitazione principale è possibile detrarre il 19% degli interessi maturati nell'anno per il mutuo destinato all'acquisto dell'abitazione stessa fino ad un massimo di Euro 3.615,20. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione pagati nell'anno (es. marito e moglie cointestatari al 50% del mutuo che grava sull'abitazione acquistata in comproprietà possono detrarre al massimo Euro 1.807,60 ciascuno).

Per abitazione principale s'intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente (l'abitazione principale coincide quindi con la residenza anagrafica); la detrazione spetta al contribuente acquirente ed intestatario del mutuo, anche se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un suo familiare (coniuge, parenti entro il 3° grado ed affini entro il 2° grado).

La detrazione è ammessa a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipula del contratto di mutuo.

Se l'immobile acquistato è oggetto di ristrutturazione edilizia la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale ma sempre e comunque entro due anni dall'acquisto. L'abitazione non deve essere locata; se è stato acquistato un immobile locato, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi al locatario l'intimazione di sfratto per finita locazione e che entro un anno da rilascio l'immobile sia adibito ad abitazione principale.

In caso di mutuo intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può detrarre entrambe le quote degli interessi passivi.

La detrazione spetta per tutti i contratti di mutuo stipulati dal 1° gennaio 1993 a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro sei mesi o, a decorrere dal 2001 entro un anno.

La detrazione spetta anche al nudo proprietario ma non all'usufruttuario in quanto non acquista l'immobile, ed è ammessa anche per l'acquisto di un'ulteriore quota di proprietà dell'immobile e per l'acquisto della pertinenza se acquistata contestualmente all'abitazione principale, non è invece ammessa per mutuo stipulato autonomamente per l'acquisto di pertinenza dell'abitazione principale.

Nel caso di accollo di un mutuo anche per successione si ha diritto alla detrazione alle stesse condizioni dell'acquisto. Per la data di stipula del contratto di mutuo s'intende quella dell'accollo. Inoltre sono detraibili le somme pagate alle società cooperative o alle imprese costruttrici da parte degli assegnatari o acquirenti di nuova costruzione come rimborso degli interessi relativi ai mutui ipotecari. In questo caso il termine di un anno va riferito non all'acquisto ma alla data di delibera di assegnazione dell'alloggio o di immissione in possesso.

La detrazione non è più ammessa a partire dall'anno successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (cambiamento di residenza, ad eccezione di trasferimenti per motivi di lavoro o del ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari).

Per i mutui stipulati antecedentemente al 1993 sono previste norme particolari, in alcuni casi anche per mutui destinati all'acquisto d'immobili diversi dall'abitazione principale.

Sono detraibili gli interessi per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale per il 19% fino a un massimo di Euro 2.582,28.