



UNC
CONSUMATORI.IT

Tutte le spese che rientrano nelle detrazioni mutuo casa per il 2019

07 Maggio 2019



Il desiderio di una **casa di proprietà** accomuna gli italiani che, a differenza di quanto avviene in molti paesi stranieri, almeno per l'abitazione principale tendono a preferirne l'acquisto al pagamento dell'**affitto**. Figlia di una tradizione che ci vuole **amanti del "mattoncino"** come investimento per la vecchiaia e per i figli, questa scelta comporta però qualche sacrificio economico in più e, visti i tempi, nella maggioranza dei casi si traduce con l'**apertura di un mutuo** pluriennale.

Per fortuna, lo strumento delle **agevolazioni fiscali per l'abitazione principale** consente di rientrare di una parte dei costi sostenuti per l'accensione del finanziamento. Andiamo quindi a scoprire **tutte le spese che rientrano nelle detrazioni mutuo casa per il 2019**.

La prima cosa da sapere è che le **detrazioni mutuo casa** riguardano gli **interessi passivi** e gli **oneri accessori**, nella misura del 19% e fino a un massimo di 4.000 euro, pari quindi a 760 euro di "sconto" nella dichiarazione dei redditi.

Il tetto dei **4.000 euro** è complessivo e ciò significa che i contitolari del mutuo, come marito e moglie ad esempio, possono usufruire delle detrazioni limitatamente alla propria quota.

Quali sono le **condizioni per portare in detrazione le spese del mutuo**? Evidenziato che il mutuo deve essere stipulato dal proprietario di casa, i vincoli riguardano le tempistiche e la territorialità: erogazione da parte di un soggetto comunitario entro i 12 mesi che precedono o seguono l'acquisto dell'immobile che, entro un anno dal passaggio di proprietà, va adibito a prima casa.

Abbiamo parlato di interessi passivi e oneri accessori: che cosa sono e **quali documenti occorrono per le detrazioni**? Gli **interessi passivi** sono i costi addebitati dall'ente creditore, come la banca, a titolo di compenso per l'erogazione del mutuo e sono indicati nel piano di ammortamento fornito alla sottoscrizione del mutuo, oltre che nella quietanza di pagamento di ogni singola rata, insieme alla quota capitale e alle eventuali spese di incasso.

Per portare in detrazione gli interessi passivi del mutuo occorrono i seguenti **documenti**: le quietanze di pagamento emesse dalla banca per tutte le rate relative all'anno di riferimento della dichiarazione dei redditi, i contratti di mutuo e di acquisto dell'abitazione, il certificato di residenza (anche con autocertificazione) e i documenti relativi alle spese sostenute come oneri accessori all'acquisto.

Quando si parla di **oneri accessori**, infatti, si intendono sia le **spese sostenute in fase di acquisto dell'immobile**, sia quelle legate al contratto di mutuo. Rientrano nel primo caso i costi relativi al notaio (per il contratto di acquisto) e alle imposte (registro, ipotecarie e catastali), ma anche quelli per le eventuali spese del giudice tutelare per le procedure concorsuali. Sono invece oneri accessori legati al **contratto di mutuo**: il notaio (per il contratto di mutuo), la remunerazione dell'istituto erogante, le spese relative all'istruttoria e alla perizia tecnica, gli oneri fiscali. Sono oneri accessori per il contratto di mutuo anche la provvigione per scarto rateizzato (mutui in contanti), le penali per l'estinzione anticipata e le maggiorazioni dovute alle variazioni di cambio nei mutui in valuta estera.

Non figurano invece tra le spese detraibili quelle per l'**assicurazione sull'immobile**.

*Questa rubrica è realizzata in collaborazione con **Facile.it**, il sito di comparazione che mette a confronto le offerte assicurative e finanziarie.*

Ricordiamo che per compilare la dichiarazione dei redditi 2018 e per assistenza fiscale è attivo a Roma lo sportello Fiscale dell'Unione Nazionale Consumatori.

Autore: Flavio Sartini (Facile.it)

Data: 2 maggio 2019