

## FONDAZIONE STUDI CONSULENTI DEL LAVORO

PARERE N. 10 DEL 12.10.2009

### ACCOLLO DEL MUTUO PER ABITAZIONE PRINCIPALE DA PARTE DEGLI EREDI

#### IL QUESITO

A seguito del decesso del proprietario di un immobile prima casa, la consorte ha continuato a pagare interamente le rate del mutuo. Si chiede pertanto se è legittimata alla detrazione degli interessi e quali sono gli adempimenti che occorre effettuare.

\* \* \*

#### PREMESSA

Devi darsi per acquisito che il mutuo di cui al quesito presenta tutti i requisiti previsti dall'art. 15, comma 1, lett. b) del DPR 917/1986, affinché possa procedersi alla detrazione degli interessi passivi pagati in relazione ad un mutuo contratto per l'acquisto di una abitazione principale.

#### LA NOZIONE GIURIDICA DELL'ACCOLLO

Prima di entrare nel merito dello specifico quesito si rende necessario tracciare i lineamenti giuridici dell'accollo, chiarendo sin d'ora che in caso di accollo la detraibilità è consentita alla persona che si è accollata il mutuo; in questi casi per data di stipulazione del contratto di mutuo da cui decorre il termine di un anno per trasferirvi l'abitazione principale, deve intendersi quella da cui si perfeziona l'accollo.

L'accollo è fondamentalmente un contratto, disciplinato dagli articoli 1273 e seguenti del c.c., stipulato tra il mutuatario originale (la banca) e un nuovo soggetto intenzionato ad acquistare l'immobile: quest'ultimo si impegna, in sostanza, ad accollarsi il debito residuo del mutuo, secondo le condizioni che erano state inizialmente stabilite dal mutuatario e dalla banca (tipo di tasso di interesse, ecc.). Le figure coinvolte da un atto di accollo sono tre:

- il mutuatario (che viene definito accollato);
- l'ente creditore (che viene definito accollatario)

- e il soggetto terzo che vuole acquistare l'immobile (accollante).

## LE TIPOLOGIE DI ACCOLLO DI MUTUO

Esistono due tipi di acollo:

- l'acollo liberatorio;
- l'acollo cumulativo.

L'acollo **liberatorio** (conosciuto anche come acollo privativo) comporta che, con la stipulazione dell'atto di acollo, l'accollato si libera di ogni obbligazione nei confronti della banca; in una situazione simile, il rimborso del debito residuo rimarrà, sempre e in ogni caso, di competenza dell'accollante.

L'acollo **cumulativo**, modalità alla quale si ricorre maggiormente nel caso dei mutui immobiliari, comporta invece che l'accollato rimanga vincolato alla banca insieme all'accollante; se quest'ultimo non è in grado di pagare le rate del mutuo, la responsabilità del loro rimborso tornerà ad essere di competenza del mutuatario originario.

## L'ACCOLLO NEI CASI DI SUCCESSIONE EREDITARIA

Nell'ipotesi di decesso del titolare del mutuo e acollo avvenuto per successione ereditaria, le condizioni di detraibilità devono ricorrere nei confronti dell'erede che si è accollato il mutuo. In mancanza di diversa previsione testamentaria tutti gli eredi subentrano pro-quota nella titolarità del mutuo se l'eredità è stata accettata, o esplicitamente o per fatti concludenti (ad esempio presa di possesso dei beni ereditari o cessione di beni facenti parte dell'eredità).

Tanto precisato, tornando al quesito, in assenza di una esplicita previsione normativa, deve farsi riferimento a quanto chiarito dall'amministrazione finanziaria (c.m. n. 122/E dell'1/6/1999, punto 1.2.1), secondo cui il coniuge superstite può fruire della detrazione per gli interessi passivi e oneri accessori relativi al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione principale di cui è contitolare insieme al coniuge deceduto, a condizione che provveda a regolarizzare l'acollo del mutuo (e sempreché sussistano gli altri requisiti previsti dal citato articolo 15, comma 1, lett. b) del Tuir).

Ciò vale anche nel caso di subentro nel rapporto di mutuo da parte degli altri eredi (ad esempio, i figli), sempreché in capo a quest'ultimi risultino soddisfatte le condizioni previste dalla norma per usufruire della predetta detrazione.

Peraltro, in questa ipotesi, è possibile che, legittimamente, il reddito dell'unità immobiliare sia dichiarato da un soggetto diverso, per esempio, dal coniuge superstite, titolare del diritto di

abitazione, ma ciò non impedisce ai figli di fruire della detrazione per la quota di propria competenza, posto che l'immobile è abitato da un familiare (nel caso di specie la madre).

Da quanto sopra deriva, relativamente al primo punto del quesito proposto, che è necessario formalizzare l'atto di accollo del mutuo.

In merito, nelle guide pubblicate dalla stessa amministrazione finanziaria (guida ai mutui, edizione del 2006), si legge che: *“In caso di accollo, per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi quella di stipula del contratto di accollo del mutuo. Il contribuente, quindi, che si è accollato un mutuo ha diritto alla detrazione se a quella data ricorrono nei suoi confronti le condizioni previste dalla legge”*. Di fatto, dunque, l'amministrazione finanziaria richiede quale formalizzazione dell'accollo la stipula di un contratto in tal senso.

Al riguardo, se non altro nell'ipotesi di accollo di mutuo da parte dell'erede, non sembra potersi condividere la rigida impostazione dell'Amministrazione finanziaria che pretende la stipula di un contratto di accollo di mutuo, salvo intendersi che la stipula di cui trattasi possa anche sostanzarsi di una mera comunicazione da parte del coniuge che, a seguito del decesso e risultando erede, fa presente che continuerà a farsi carico del pagamento delle rate del mutuo.

Sulla base della predetta dichiarazione, eventualmente sostanziata dal certificato di morte, dal certificato di famiglia e della dichiarazione di atto notorio in cui il coniuge si dichiara erede, la banca per prassi provvede alla nuova intestazione del contratto.

Non c'è da dubitarsi che tale metodologia operativa adottata dalla generalità di banche sia del tutto legittima e idonea dal punto di vista legale a garantire il trasferimento della titolarità del mutuo.

## **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto illustrato sinora, laddove si sia proceduto alla richiamata formalizzazione, fermo restando il rispetto degli altri requisiti previsti dalla norma, il coniuge superstite ha diritto alla detrazione Irpef per gli interessi passivi pagati in relazione al mutuo contratto dal de cuius per l'acquisto dell'abitazione principale.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI**

Articolo 15, comma 1, lett. b del DPR n. 917/1986; Articoli 1273 e seguenti del C.C.; Circolare Agenzia delle entrate n. 122/E del 1999, punto 1.2.1; guida ai mutui dell'agenzia delle entrate, edizione del 2006.

Fondazione Studi  
**IL PRESIDENTE**  
**Rosario De Luca**

