

Attualità

## Sostituzione del vecchio mutuo, occhio agli interessi già detratti

15 Novembre 2007

Va tenuta in considerazione la percentuale calcolata con la formula descritta nella circolare 15/2005



Con circolare 15/2005, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che nell'ipotesi in cui il mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale sia di importo superiore rispetto al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, la percentuale di interessi detraibili è determinata in base alla percentuale "*interessi = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo*".

Con la **risoluzione n. 328/E** del 14 novembre, viene precisato che di tale percentuale il contribuente dovrà tener conto anche nel caso in cui estingua il vecchio mutuo e ne stipuli uno nuovo di importo massimo pari al capitale residuo maggiorato delle spese e degli oneri correlati.

L'articolo 15, comma 1, lettera b), del Tuir riconosce una detrazione d'imposta del 19% in relazione agli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto, per un importo non superiore a 3.615,20 euro.

La norma aggiunge che "*non si tiene conto del suddetto periodo di tempo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati*".

La risoluzione 328/2007 preliminarmente osserva che tale ultima disposizione si fonda sul riconoscimento del carattere unitario dell'operazione di estinzione e accensione del nuovo mutuo e

della sostanziale continuità del rapporto di mutuo originariamente stipulato, con conseguente conservazione dei benefici fiscali già riconosciuti in relazione al primo contratto.

Il caso prospettato nell'interpello riguardava un soggetto che nel 2003 aveva acquistato, in comproprietà, un immobile da adibire ad abitazione principale, contraendo un mutuo di importo superiore al costo dell'immobile. Nel 2006, lo stesso acquistava, in comunione con la moglie, la restante quota di proprietà dell'immobile, accollandosi la parte di mutuo rimasta a carico del venditore e corrispondendo la rimanente parte del prezzo in contanti. Nello stesso anno, i coniugi estinguevano il mutuo originario, stipulandone uno nuovo di importo superiore alla residua quota di capitale, maggiorata delle spese e degli oneri correlati.

I tecnici dell'Agenzia, di fronte a tale vicenda negoziale, hanno ritenuto di dover distinguere la posizione dell'interpellante in relazione alla parte del mutuo che era rimasta sin dall'inizio a suo esclusivo carico da quella che lo vedeva interessato con la moglie per l'acquisto della residua quota di proprietà dell'appartamento.

In merito al primo aspetto, con circolare 15/E/2005, è stato chiarito che, in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile (comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori), la detrazione deve essere limitata all'ammontare del costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Tale ammontare può essere determinato applicando la percentuale derivante dal rapporto "*costo di acquisizione dell'immobile / capitale dato in mutuo*" agli interessi pagati.

Di tale percentuale - precisa la risoluzione - il contribuente deve tener conto anche in relazione agli interessi pagati in dipendenza del nuovo mutuo.

Per quanto riguarda quest'ultimo, l'ipotesi di estinzione/sostituzione del vecchio mutuo con uno nuovo di importo superiore al capitale residuo maggiorato delle spese e degli altri oneri correlati non integra una fattispecie di decadenza dalla detrazione, ma comporta unicamente che il contribuente dovrà calcolare gli interessi detraibili rapportando l'ammontare ancora da rimborsare del vecchio mutuo all'importo di quello nuovo.

In merito al secondo aspetto, l'Agenzia ricorda che la detrazione spetta anche se il mutuo è stato stipulato per acquistare un'ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare.

Ciò premesso, la risoluzione 328/2007 rileva che, in considerazione del fatto che il contratto di mutuo stipulato dai coniugi nel 2006 è stato contratto entro l'anno dalla data dell'acquisto della residua quota di proprietà, non si sia in presenza di una fattispecie di rinegoziazione del mutuo originario, occorrendo invece considerare tale mutuo originariamente destinato all'acquisto della

rimanente quota di proprietà.

In tale ipotesi, pertanto, potranno applicarsi le regole ordinarie previste dall'articolo 15 del Tuir.

Infine, per quanto concerne le spese sostenute per la stipula del nuovo contratto di mutuo (perizia del tecnico, imposta sostitutiva, cancellazione della vecchia ipoteca), l'Agenzia ne riconosce la detraibilità nel periodo d'imposta in cui sono sostenute, anche in relazione al nuovo contratto di mutuo.

di

**Alessio Vagnarelli**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/sostituzione-del-vecchio-mutuo-occhio-agli-interessi-gia-detratti>