

DICHIARAZIONI

Il calcolo degli interessi passivi detraibili a seguito di rinegoziazione del mutuo

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

LINKEDIN PER I COMMERCIALISTI

[Scopri di più >](#)

Nell'ipotesi di **estinzione o rinegoziazione di mutui ipotecari**, occorre prestare particolare attenzione in riferimento al calcolo della detrazione degli interessi passivi.

Il legislatore, con l'[articolo 15, comma 1, lett. b\), Tuir](#), stabilisce che, in presenza di un **mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale** e delle sue pertinenze, spetta una **detrazione dall'imposta linda pari al 19 per cento degli interessi passivi e relativi oneri accessori**, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione.

In particolare, però, la detrazione spetta su un **importo massimo degli interessi passivi e relativi oneri accessori pari a 4.000 euro**.

Qualora il mutuo originario venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, anche con una banca diversa, compresa l'ipotesi di **surrogazione per volontà del debitore** (cosiddetta portabilità del mutuo), prevista dall'[articolo 120-quater, comma 8, D.Lgs. 385/1993](#), il diritto alla detrazione è commisurato ad un **importo non superiore a quello che risulterebbe con riferimento alla quota residua di capitale del mutuo estinto, maggiorata delle spese ed oneri correlati con l'estinzione del vecchio mutuo e l'accensione del nuovo**.

Così, in caso di **estinzione di un mutuo intestato ad entrambi i coniugi** e successiva stipula di un nuovo mutuo intestato ad uno solo di essi, quest'ultimo può calcolare la detrazione sull'intero ammontare degli interessi corrisposti in relazione al nuovo mutuo contratto, rispettando tutti gli altri limiti e condizioni previsti dalla norma.

Diversamente, entrambi i coniugi possono fruire della detrazione sugli interessi passivi, se il contratto di mutuo, intestato dapprima ad un solo coniuge, è **sostituito con un mutuo intestato**

ad entrambi.

La detrazione compete, in ogni caso, esclusivamente per gli interessi riferibili alla residua quota di capitale del precedente mutuo e nel limite complessivo del precedente mutuo e nel limite complessivo di 4.000 euro per entrambi i coniugi.

Anche in caso di **rinegoziazione di un mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale**, il diritto alla detrazione degli interessi compete nei limiti riferiti alla **residua quota di capitale, incrementata delle eventuali rate scadute e non pagate**, del rateo di interessi del semestre in corso, rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione, nonché degli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta, da rimborsare alla data di rinegoziazione del predetto contratto.

Per **determinare la percentuale sulla quale è possibile fruire della detrazione sugli interessi passivi**, in caso di estinzione e rinegoziazione, è possibile adottare la formula:

$X = 100 \times (\text{quota residua primo mutuo} + \text{oneri correlati}) / \text{importo del secondo mutuo}$

Si ponga l'ipotesi di un contribuente che ha provveduto a **rinegoziare** il mutuo stipulato ai fini dell'acquisto dell'abitazione principale, sostenendo oneri correlati alla procedura pari a 2.000 euro.

Al momento della rinegoziazione risultava un debito residuo pari a 150.000 euro, oltre a rate scadute per 5.000 euro e un rateo interessi per il periodo in corso pari a 3.000 euro.

A seguito della rinegoziazione del mutuo, la banca concede in **prestito** una quota capitale pari a 170.000 euro.

Ne deriva che il contribuente deve valutare se risultano o meno **deducibili gli interessi passivi** corrisposti sul mutuo rinegoziato.

A tale riguardo il contribuente provvede ad effettuare il conteggio della percentuale sulla quale è possibile fruire della **detrazione degli interessi**. Tale percentuale è pari al 94,12 per cento, quale risultato della formula applicata: $100 \times (150.000 + 5.000 + 3.000 + 2.000) / 170.000$.

Effettuato il conteggio, il contribuente rileva che gli interessi passivi corrisposti sul mutuo rinegoziato sono **deducibili** nella misura del 94,12 per cento, sempre nel rispetto del limite massimo annuo complessivo pari a 4.000 euro.