

La detrazione degli interessi su mutuo rinegoziato

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

Detrazioni immobiliari 2025

Scopri di più

Gli **interessi passivi** e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, sui **mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale** e delle pertinenze, sono **detraibili dall'imposta lorda dovuta nella misura del 19 per cento**.

Come previsto dall'[articolo 15, comma 1, lettera b\), Tuir](#), per fruire della detrazione è necessario che l'unità immobiliare sia **adibita ad abitazione principale "entro un anno dall'acquisto stesso"**.

Dove per "abitazione principale" si intende quella nella quale il **contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente**.

Inoltre, **l'acquisto dell'unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del contratto di mutuo**.

Non occorre tener conto di tale periodo nell'ipotesi in cui **l'originario contratto risulti estinto** e ne venga **stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale**, maggiorata delle spese e degli oneri correlati.

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

Il Legislatore, con l'[articolo 15, comma 1, lettera b\), Tuir](#), stabilisce che la detrazione spetta su un **importo massimo degli interessi passivi e relativi oneri accessori pari a 4.000 euro** (anche nell'ipotesi di contitolarità).

Qualora il mutuo originario venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, anche con istituto di credito diverso, compresa l'ipotesi di **surrogazione per volontà del debitore** (c.d. 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 cointestato tra due soggetti** 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, tutti i soggetti possono fruire della **detrazione sugli interessi passivi**, se il contratto di mutuo, intestato dapprima ad uno solo, è **sostituito con un mutuo cointestato**.

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**.

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 3.000 euro**.

Al momento della rinegoziazione risultava un **debito residuo pari a 200.000 euro**, oltre a **rate scadute per 5.000 euro** e un **rateo interessi per il periodo in corso pari a 5.000 euro**.

A seguito della rinegoziazione del mutuo, la banca concede in prestito una **quota capitale pari a 220.000 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 96,82 per cento**, quale risultato della formula applicata: **$100 \times (200.000 + 3.000 + 5.000 + 5.000) / 220.000$** .



Effettuato il conteggio, il contribuente rileva che gli interessi passivi corrisposti sul mutuo rinegoziato sono **deducibili nella misura del 96,82 per cento**, sempre nel rispetto del **limite massimo annuo complessivo pari a 4.000 euro**.