

**RISOLUZIONE N. 328/E**



*Direzione Centrale Normativa e Contenzioso*

**Roma, 14 novembre 2007**

***OGGETTO: Istanza di Interpello – ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212; interpretazione dell’art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir; estinzione/sostituzione del vecchio mutuo.***

Con l’interpello specificato in oggetto, concernente l’interpretazione dell’art. 15, comma 1, lett. b), del DPR n. 917 del 1986, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

Il 29 ottobre 2003, il Sig. X ha acquistato, in comproprietà al 50% con il Sig.Y, un immobile da adibire ad abitazione principale al prezzo di complessivi euro 72.000, a cui sono stati aggiunti 4.100 euro a titolo di imposte ed onorari notarili.

Per detto acquisto i Sig.i X e Y, nella medesima data, hanno contratto un mutuo dell’importo totale di euro 145.000 con la “ALFA Spa”.

Il 19 maggio 2006, il Sig. X, insieme alla moglie, Sig.ra Z, ha acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la quota di proprietà dell’immobile appartenente al Sig.Y, al prezzo di euro 125.000.

I coniugi, come risulta dall'atto di compravendita del 19 maggio 2006, hanno provveduto al pagamento di tale somma corrispondendo al venditore euro 56.177,80 antecedentemente al rogito, e accollandosi, al momento del rogito, la quota del mutuo concesso da ALFA Spa in data 29 ottobre 2003 rimasta a carico del venditore stesso, per l'importo di euro 68.822,20.

Il 27 luglio 2006, i coniugi X e Z, provvedevano a stipulare un nuovo contratto di mutuo con il "BETA Spa" per l'importo di euro 144.000, dando mandato alla banca *"..di utilizzare in tutto o in parte la somma mutuata per estinguere il finanziamento di originarie euro 145.000, perfezionato con atto del 29 ottobre 2003, residuo ad euro 137.116,54, con cancellazione della relativa ipoteca, iscritta in favore di ALFA Spa"*.

L'interpellante rappresenta che il mutuo concesso dal BETA (euro 144.000) è utilizzato per estinguere il mutuo precedentemente contratto con ALFA Spa ed, inoltre, per pagare le spese relative alla stipula del nuovo contratto di mutuo (euro 232,56 per la perizia del tecnico, euro 360 per l'imposta sostitutiva per il nuovo mutuo, euro 1700 per le imposte e la parcella notarile, euro 600 per la cancellazione della vecchia ipoteca, per un totale di euro 142.579,87).

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante premette che , secondo quanto chiarito con la circolare n. 95 del 2000, in caso di estinzione del vecchio mutuo e stipula di un nuovo mutuo è possibile fruire della detrazione degli interessi passivi solo qualora l'importo del nuovo mutuo risulti non superiore alla cifra necessaria per estinguere il vecchio, maggiorata delle spese e degli altri oneri correlati (art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir).

Sulla base di tale disposizione, ritiene, in sostanza, di poter fruire del beneficio fiscale anche nel caso in cui il nuovo mutuo sia erogato per un importo superiore rispetto alla quota di capitale residua del mutuo precedente (maggiorata

delle spese e degli oneri correlati) ma limitatamente alla quota di interessi riferibili all'ammontare necessario all'estinzione del vecchio mutuo, maggiorato degli oneri correlati all'operazione di finanziamento.

Specifica che, nel caso prospettato, gli interessi così determinati risultano interamente detraibili poiché sono riferiti ad un capitale di ammontare inferiore rispetto al costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile. L'interpellante determina, infatti, tale costo assumendo il prezzo pagato nel 2006 per l'acquisto della quota di proprietà del sig. Y e dal cinquanta per cento del prezzo pagato nel 2003 per l'acquisto dell'abitazione, maggiorato delle spese accessorie.

L'interpellante ritiene, inoltre, di poter detrarre per intero, nel periodo d'imposta in cui sono state sostenute per la stipula del nuovo mutuo le spese per la perizia del tecnico, per il pagamento dell'imposta sostitutiva per il nuovo mutuo, per la cancellazione della vecchia ipoteca.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L' art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19 per cento, degli 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 stesso, per un importo non superiore ad euro 3.615,20.

Il beneficio fiscale è riconosciuto anche 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.

Quest'ultima disposizione si fonda sul riconoscimento del carattere unitario dell'operazione di estinzione ed 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.

Secondo quanto chiarito nella circolare del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate - n. 95 del 12 maggio 2000 (paragrafo 1.2.2), il contribuente può continuare a beneficiare della detrazione fiscale anche se varia il soggetto mutuante.

In proposito si ricorda, che l'art. 8 del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito con modificazioni dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, recante la disciplina relativa alla c.d. “portabilità del mutuo”, ha previsto espressamente al comma 4, il mantenimento dei benefici fiscali nel caso di surroga nel rapporto di mutuo per volontà dello stesso debitore.

In relazione al caso prospettato è utile, altresì, ricordare che in merito alle modalità applicative del beneficio in esame, con circolare n. 15/E del 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, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto.

Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione, la richiamata circolare n. 15 del 2005 ha indicato la formula “*interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo*”.

Tanto premesso la scrivente ritiene che, nella fattispecie prospettata nell'istanza di interpello, occorre tener conto della circostanza che il signor X acquista l'intera proprietà dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale attraverso due distinti contratti di compravendita: il primo stipulato nel 2003, mediante il quale diviene proprietario del 50% dell'immobile e il secondo nel 2006, mediante il quale diviene proprietario, in regime di comunione legale con la moglie, della restante quota del 50%.

Ai fini della corretta applicazione della agevolazione in esame posto che, come chiarito nelle istruzioni ai Modelli di dichiarazione, la detrazione spetta anche se il mutuo è stato stipulato per acquistare un'ulteriore quota di proprietà dell'unità immobiliare, occorre tenere distinte le vicende che hanno portato all'acquisto delle due quote proprietà. Ciò al fine di individuare, in relazione a ciascuna di esse, l'ammontare degli interessi detraibili.

1. Per quanto concerne il mutuo contratto con ALFA nel 2003, si osserva che il relativo ammontare era superiore al costo di acquisto dell'immobile (entrambi, il costo di acquisto e il mutuo, riferibili al signor X nella percentuale del 50 per cento), e che, pertanto la percentuale di interessi detraibili risulta determinata in base alla formula indicata nella richiamata circolare n. 15 del 2005.

Di tale percentuale occorre tener conto anche in relazione agli interessi pagati in dipendenza del mutuo contratto nel 2006 con il BETA ma, naturalmente, limitatamente alla somma utilizzata per estinguere il 50 per cento del capitale residuo del mutuo stipulato con ALFA.

E' soltanto tale somma, infatti, che è riferibile al mutuo originariamente contratto dal signor X per l'acquisto della sua prima quota di proprietà dell'abitazione (al prezzo di 36.000 euro, pari al 50% di 72.000) avvenuto nel 2003.

2. Per quanto concerne il secondo acquisto, avente ad oggetto la ulteriore quota del 50% di proprietà dell'immobile, avvenuto nel 2006, i coniugi X e Z hanno provveduto ad accollarsi in sede di acquisto in comunione la restante quota del mutuo a carico del signor Y.

Nel caso di specie, considerato che il nuovo contratto nel 2006 con il BETA è stato stipulato entro l'anno dalla data dell'acquisto della residua quota di proprietà si deve ritenere che non si sia in presenza di una fattispecie di rinegoziazione del mutuo originario, (nella forma di estinzione del precedente mutuo accollato e stipula di un nuovo mutuo con surrogazione del precedente

creditore), occorrendo, invece, considerare tale mutuo originariamente destinato all'acquisto della rimanente quota di proprietà.

In particolare tale qualificazione deve essere attribuita, ai fini della individuazione della quota di interessi detraibili, all'ammontare del nuovo mutuo decurtato della parte riferibile alla estinzione del 50 per cento del capitale residuo del mutuo originariamente contratto (secondo quanto precisato al precedente punto 1).

Qualora l'ammontare in tal modo determinato risulti, come accade nel caso in esame, inferiore al prezzo pagato per l'acquisto della seconda quota di proprietà, maggiorato delle spese accessorie, gli interessi ad esso riferibili saranno interamente detraibili (fermo restando il rispetto della soglia massima di euro 3615,20, prevista dall'art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir, da riferire complessivamente ai due coniugi).

Per quanto concerne la detraibilità delle spese sostenute per la stipula del nuovo contratto di mutuo si concorda con la soluzione prospettata dal contribuente istante di ritenere le stesse detraibili nel periodo d'imposta in cui sono sostenute.

Ai sensi dell'articolo 15, lettera b), infatti, la detrazione spetta anche per gli oneri accessori relativi ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale. Tali oneri restano detraibili anche in caso di rinegoziazione o di estinzione e stipula di un nuovo mutuo poiché tale ipotesi è equiparata ai fini della detrazione alla stipula del mutuo originario.

Tali spese, come è noto concorrono al limite massimo detraibile di euro di 3.615,20 (complessivamente riferibile ad entrambi i coniugi).

La presente risposta, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del ..., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.