



Roma, 21 dicembre 2007

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Istanza di interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
Interpretazione dell'art. 15, comma 1-ter, del D.P.R. n. 917 del
1986 - detrazione interessi passivi - mutuo stipulato per la
costruzione dell'abitazione principale.*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

Il sig. ALFA ha fatto presente:

di aver stipulato, in data 25/10/2004, un contratto di mutuo ipotecario per la costruzione della propria abitazione principale;

di avere rispettato tutte le condizioni previste dall'art. 15, comma 1-ter, del TUIR al fine di poter fruire dei relativi benefici fiscali;

di avere estinto, in data 18/05/2006, il suddetto mutuo rimborsando la residua quota di capitale pari ad euro 98.493,95;

di avere stipulato, in data 18/05/2006, con l'INPDAP un nuovo contratto di mutuo ipotecario, a condizioni più vantaggiose, per un importo pari ad euro 104.000,00, avendo sostenuto oneri e spese per un importo pari ad euro 4.875,95.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter detrarre gli interessi passivi relativi al secondo mutuo. Infatti, l'importo del secondo mutuo (euro 104.000,00) risulta essere uguale, al momento della richiesta, e solo di poco superiore, al momento della stipula, alla residua quota di capitale del primo maggiorato delle spese e degli oneri accessori (euro 103.978,37).

In particolare, ritiene di poter fruire della detrazione in esame su una percentuale (X) dell'importo del secondo mutuo calcolata mediante la seguente formula:

$$X = 100 \times \text{residua quota di capitale da rimborsare del primo mutuo, maggiorata delle spese e degli oneri correlati} / \text{importo del secondo mutuo}$$

$$X = (100 \times 103.978,37) / 104.000,00 = 99,98\%.$$

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare è opportuno precisare che:

l'art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19%, 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;

l'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, prevede una detrazione d'imposta, nella misura del 19%, degli interessi passivi e relativi oneri accessori pagati in dipendenza di mutui, garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo complessivo non superiore ad euro 2.582,28.

Con particolare riferimento ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, il beneficio fiscale in esame 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, così come previsto dall'art. 15, comma 1, lettera b), del Tuir.

La disposizione da ultimo citata si fonda sul 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.

Al riguardo, con la circolare n. 95 del 12 maggio 2000 (paragrafo 1.2.2), consultabile sul sito internet www.agenziaentrate.it, è stato precisato che, nel caso in cui venga estinto un mutuo, contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, e ne venga stipulato uno nuovo di importo non superiore alla quota di capitale residua, maggiorata delle spese e oneri correlati, la detrazione è riconosciuta anche se il soggetto mutuante è diverso da quello originario.

Si fa presente, inoltre, 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.

Ciò posto, in relazione al caso prospettato è necessario preliminarmente verificare se il beneficio fiscale previsto dall'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, possa continuare ad essere riconosciuto anche nell'ipotesi in cui l'estinzione e la successiva stipulazione siano riferibili ad un contratto di mutuo stipulato per la costruzione dell'abitazione principale.

Al riguardo, la scrivente ritiene che l'agevolazione in esame torni applicabile anche nel caso di estinzione e successiva stipulazione di un mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale.

Infatti, considerata la stretta affinità che sussiste tra la fattispecie di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale (art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir) e quella di mutuo contratto per la costruzione della stessa (art. 15, comma 1-ter, del Tuir), e al fine di evitare di trattare in modo differente situazioni sostanzialmente identiche, si ritiene che sia possibile, atteso il carattere

unitario dell'operazione di estinzione ed accensione del nuovo mutuo e della sostanziale continuità del rapporto di mutuo originariamente stipulato, conservare i benefici fiscali già riconosciuti in relazione al primo contratto.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni, la scrivente ritiene che l'istante possa continuare a fruire dei benefici fiscali già riconosciuti in relazione al primo contratto di mutuo.

Tuttavia, si precisa che la detrazione non può essere riconosciuta sul totale dell'importo del secondo mutuo, in quanto tale importo (pari ad euro 104.000,00) risulta essere superiore, anche se di poco, alla residua quota di capitale da rimborsare in relazione al primo mutuo, maggiorata delle spese e degli oneri correlati, (pari ad euro 103.978,37).

Ne consegue che, al fine di fruire dell'agevolazione in esame, è necessario determinare la percentuale dell'importo del secondo mutuo rispetto all'importo della residua quota di capitale da rimborsare del primo.

Per determinare la percentuale (X) sulla quale è possibile fruire della detrazione degli interessi passivi è possibile adottare, così come prospettato dall'istante, la seguente formula:

$$X = 100 \times \text{residua quota di capitale da rimborsare del primo mutuo, maggiorata delle spese e degli oneri correlati} / \text{importo del secondo mutuo}$$

$$X = (100 \times 103.978,37) / 104.000,00 = 99,98\%.$$

Ciò posto, si ritiene che l'istante possa fruire della detrazione, ai sensi dell'art. 15, comma 1-ter, del Tuir, degli interessi passivi pagati sul 98,98% dell'importo del secondo mutuo.

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

