

## Divisione delle contribuzioni

---

### Comunicazione della prassi cantonale

#### **Trattamento fiscale delle indennità per disdetta anticipata di un mutuo ipotecario – nuova prassi a seguito della sentenza TF 2C\_1009/2019 del 16 dicembre 2019**

In caso di disdetta anticipata di un contratto di mutuo ipotecario (a tasso fisso), il debitore deve generalmente un'indennità, chiamata anche *penale*, calcolata in funzione della differenza tra il tasso d'interesse convenuto e il tasso d'interesse ottenibile, al momento del rimborso anticipato, con un investimento sul mercato monetario e dei capitali della stessa durata residua.

Con due sentenze del 3 aprile 2017, il Tribunale federale ha giudicato che le indennità per la rescissione anticipata di un contratto di mutuo ipotecario, versate dal proprietario immobiliare, in vista dell'alienazione dell'immobile rappresentano un costo di investimento deducibile nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, se non si verifica una semplice modifica del rapporto di mutuo esistente bensì la sua cessazione (cfr. sentenze del Tribunale federale del 3 aprile 2017, inc. TF n. 2C\_1165/2014 e n. 2C\_1148/2015).

La Divisione delle contribuzioni, con comunicazione del 31 gennaio 2018, ha conseguentemente modificato la prassi cantonale, precisando – come fatto dalle autorità fiscali di altri Cantoni – che le indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario rimanevano deducibili dal reddito imponibile, a titolo di interessi passivi (art. 32 cpv. 1 lett. a LT e 33 cpv. 1 lett. a LIFD), indipendentemente dalla conferma o dal cambiamento dell'istituto di credito, a condizione che l'importo fosse calcolato in funzione della differenza fra i tassi di interesse e della durata residua del contratto.

In una recente sentenza del 16 dicembre 2019, il Tribunale federale ha definitivamente stabilito come le indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario possano essere dedotte dal reddito imponibile, a titolo di interessi passivi, soltanto quando viene convenuta una semplice modifica del rapporto di mutuo esistente (per esempio una riduzione del tasso di interesse), purché il creditore rimanga lo stesso (cfr. sentenza del Tribunale federale del 16 dicembre 2019, inc. TF 2C\_1009/2019).

Fatte queste premesse, una nuova modifica della prassi ticinese si impone. Per tutelare i contribuenti che nel frattempo hanno convenuto o stanno negoziando la rescissione di un contratto di mutuo esistente, con l'intenzione di stipularne uno nuovo con un altro creditore, la nuova prassi si applicherà solo a partire dal periodo fiscale 2021.

**Prassi fino alla fine del 2020**

Fino all'anno 2020 compreso, l'indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario è sempre deducibile se la cancellazione del mutuo ipotecario non è direttamente dovuta all'alienazione dell'immobile gravato. Non è richiesto che il mutuo ipotecario annullato venga sostituito da un altro mutuo con lo stesso istituto di credito.

**Nuova prassi dal periodo fiscale 2021**

L'indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario può essere dedotta dal reddito imponibile, a titolo di interesse passivo, solo se il mutuo ipotecario annullato è sostituito da un altro mutuo con lo stesso creditore. Se la rescissione anticipata del mutuo è direttamente dovuta all'alienazione dell'immobile gravato, l'indennità costituisce un costo di investimento deducibile nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari.

**Nel caso di stipulazione di un nuovo mutuo ipotecario con un altro creditore, l'indennità pagata per la rescissione del precedente contratto non sarà, per contro, più deducibile come reddito.**

***Riassunto degli effetti del cambiamento di prassi***

Indennità pagata per la disdetta anticipata di un mutuo ipotecario a tasso fisso	Fino al periodo fiscale 2020	Dal periodo fiscale 2021
sostituito con un nuovo mutuo con lo stesso creditore	Deduzione a titolo di interessi passivi	Deduzione a titolo di interessi passivi
sostituito con un nuovo mutuo con un altro creditore (compresa la semplice disdetta, senza negoziazione di un nuovo mutuo)	Deduzione a titolo di interessi passivi	–
in vista dell'alienazione dell'immobile gravato	Costo di investimento deducibile	Costo di investimento deducibile

Bellinzona, 23 luglio 2020