

Modello Redditi 2025: rinegoziazione degli interessi su mutuo per abitazione principale e detrazione IRPEF

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 16 Luglio 2025

Rinegoziare il mutuo della prima casa non fa perdere il diritto alla detrazione degli interessi, ma occorre rispettare condizioni precise. Residuo del capitale, parti coinvolte e oneri accessori diventano elementi chiave. Una guida utile per orientarsi tra opportunità fiscali e regole da conoscere.

Mutui prima casa: guida alla detrazione IRPEF dopo la rinegoziazione

La rinegoziazione del mutuo acceso per acquistare l'abitazione principale non esclude la possibilità di mantenere il diritto alla detrazione degli interessi passivi, rimanendo invariati sia le parti originarie (banca mutuante e persona mutuataria) sia l'immobile concesso in garanzia. In ogni caso, la detrazione ai fini dell'IRPEF compete nei limiti riferiti alla quota residua di capitale da rimborsare alla data di rinegoziazione del contratto. Nell'ambito della quota detraibile possono cumularsi eventuali rate scadute e non pagate, il rateo di interessi del semestre in corso (rivalutati al cambio del giorno in cui avviene la conversione), gli oneri susseguenti all'estinzione anticipata della provvista in valuta estera.



Mutuo e detrazione IRPEF: spese ammesse e limiti da conoscere

Aspetti generali

Secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. 22.12.1986, n. 917, gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui danno diritto ad

una **detrazione dall'imposta lorda nella misura del 19 per cento**. La detrazione spetta con differenti limiti e condizioni a seconda della finalità del mutuo contratto dal contribuente. Si tratta, in particolare, dei:

- mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale;
- mutui ipotecari stipulati prima del 1993 su immobili diversi da quelli utilizzati come abitazione principale; ? mutui (anche non ipotecari) contratti nel 1997 per effettuare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione su tutti gli edifici compresa l'abitazione principale;
- mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale;
- prestiti e mutui agrari di ogni specie

Tipologia di spesa ammessa

In linea generale, **e soffermandoci unicamente sui mutui accesi per l'acquisto e/o la costruzione dell'abitazione principale**, la detrazione spetta con riferimento agli interessi passivi e oneri accessori pagati nel corso del 2024, a prescindere dalla scadenza della rata (criterio di cassa). **Tra gli oneri accessori sono compresi**, a titolo esemplificativo, anche:

- l'intero importo delle maggiori somme corrisposte a causa delle variazioni del cambio di valuta relative a mutui stipulati in altra valuta;
- la commissione spettante agli istituti di credito per la loro attività di intermediazione;
- gli oneri fiscali (compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato);
- la c.d. "*provvigione*" per scarto rateizzato nei mutui in contanti, le spese di istruttoria e le spese di perizia tecnica;
- la penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- le spese notarili che comprendono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 1.2.3), sia le spese sostenute dal notaio per conto del cliente quali, ad esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca.

Qualora il contribuente abbia costituito un deposito presso il notaio in un dato anno e il notaio depositario emetta fattura nell'anno successivo, le spese sono

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento