

---

## Mutui per acquisto abitazione principale e cambio dell'istituto di credito

---

di [Roberto Mazzanti](#)

Publicato il 20 Settembre 2005

Un contribuente ha stipulato un mutuo ipotecario con una Banca ma desidera rivolgersi ad un'altra perché insoddisfatto della mutuante. Desidererebbe mantenere la detrazione fiscale degli interessi passivi come in origine. Come fare?

La D.R.E. dell'Emilia Romagna si pronuncia su un quesito postole da un collega di Ferrara.

Un collega ragioniere della provincia di Ferrara si trova di fronte questo caso: un suo cliente ha a suo tempo stipulato un mutuo ipotecario con un determinato istituto di credito ma al momento desidera rivolgersi ad un'altra banca perché insoddisfatto della mutuante.

Ovviamente, si desidererebbe mantenere la detrazione fiscale degli interessi passivi come in origine.

Per ottenere questo risultato, da buon ragioniere, il collega comincia a pianificare e pensa di dover operare in questi termini:

- a. accensione di un nuovo mutuo, con la banca desiderata, di un importo pari al "residuo capitale" dovuto alla banca originaria;
- b. aggiungere all'importo precedente, una richiesta di mutuo per le spese notarili necessarie per la cancellazione dell'ipoteca precedente e l'iscrizione della nuova;
- c. aggiungere –ancora – le penali dovute alla banca originaria (in ipotesi) per l'estinzione anticipata del mutuo.

Ma proprio perché un buon ragioniere si vede anche dai dubbi che si pone, egli scorge una contraddizione tra la circolare 12/05/2000 n.95/e, punto 1.2.2 (che ammetterebbe un'ipotesi del genere alla continuità della detrazione) e quanto presente nelle istruzioni al Modello Unico degli anni dal 2000 al

2005 (laddove si prospetta l'operazione di "rinegoziazione").

A questo punto, il nostro collega, scrupoloso e timoroso di far perdere un beneficio al proprio cliente, intuisce qual è la strada giusta ma siccome gli hanno insegnato a "non sorpassare nel dubbio", si fa coraggio, prende carta e penna e scrive al Collegio di Ferrara, il quale appone il proprio "timbro" e gira a sua volta la missiva alla Direzione Regionale delle Entrate a Bologna !

La direzione risponde con la nota in data odierna (16 settembre 2005) prot.42289 e condivide l'impostazione "intuita" dal collega, distinguendo l'ipotesi dell'"estinzione per insoddisfazione bancaria" da quella della "rinegoziazione".

E quindi afferma che:

*"nel caso di specie il contribuente potrà continuare a beneficiare della detrazione sugli interessi passivi, estinguendo il mutuo originario con contestuale accensione di uno nuovo, con un diverso istituto bancario (evidentemente, aggiungo io) ferme restando le altre condizioni previste dall'art. 15, comma 1, lett.b) del d.p.r. 917/86."*

Avvertenze per gli addetti ai lavori: fare attenzione al termine "contestuale" e alla frase "ferme restando le altre condizioni....".

La contestualità significa che tra l'estinzione del mutuo vecchio e l'accensione di quello nuovo non deve passare più di un certo tempo: ma quanto?

Definizione del termine "contestuale" nella lingua italiana: fatto accaduto in connessione con un altro e contemporaneamente.

Quindi, a mio avviso, tra le due operazioni bancarie non ci dovrebbe essere soluzione di continuità ed il meglio sarebbe che si svolgessero nello stesso giorno. Si potrebbe anche accettare il giorno seguente, nell'ipotesi in cui gli interessi passivi del primo mutuo fossero dovuti fino al giorno dell'estinzione e quelli dovuti per il nuovo mutuo decorressero dal giorno dell'accensione.

Se i due giorni fossero sequenti l'uno all'altro (esempio: oggi estinguo, domani accendo) tra i due interessi passivi non ci sarebbe interruzione, dato che gli uni cessano alla mezzanotte di oggi e gli altri

iniziano dalle ore 0 di domani.

In tutti gli altri casi, dubito che sia possibile sostenere che l'operazione sia contestuale.

Va anche osservato che questa è un'opinione che, sia pure autorevole visto l'organo da cui proviene, non appare suffragata da precedenti opinioni sul punto della contestualità. Infatti la circolare 12/05/00 n.95/e non si esprime esattamente in quei termini e non indica la contemporaneità delle due operazioni come condizione per la continuità della detrazione.

**Leggi anche:**

[Detrazione interessi su mutui: limiti e condizioni necessarie](#)

[Interessi passivi sui mutui: il calcolo della detrazione](#)

[Congelamento rate mutuo: ampliata la possibilità di richiesta](#)

Roberto Mazzanti

16 settembre 2005