

Divisione delle contribuzioni

Comunicazione della prassi cantonale

Trattamento fiscale delle indennità per disdetta anticipata di un mutuo ipotecario

In caso di disdetta anticipata di un contratto di mutuo ipotecario (a tasso fisso), il debitore deve generalmente un'indennità, chiamata anche penale, sulla base di una precisa clausola contrattuale o di un accordo consensuale.

Il trattamento fiscale di tali indennità differiva nei vari cantoni. La prassi cantonale ticinese, privilegiando il punto di vista economico piuttosto che quello giuridico-formale, considerava le indennità per la rescissione anticipata dei mutui ipotecari quali interessi passivi a carattere aperiodico, come tali deducibili dal reddito imponibile, a condizione che l'importo fosse stabilito 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 (cfr. sentenza della Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del 20 novembre 2008, inc. CDT n. 80.2008.118).

Con due recenti sentenze del 3 aprile 2017, il Tribunale federale ha giudicato che le indennità per la rescissione anticipata di un contratto di mutuo ipotecario rappresentano un costo d'investimento deducibile nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari, se la disdetta dell'ipoteca è direttamente dovuta all'alienazione dell'immobile gravato. In questi casi, le indennità in discussione non possono però essere dedotte dal reddito imponibile ordinario (cfr. sentenze del Tribunale federale del 3 aprile 2017, inc. TF n. 2C_1165/2014 e n. 2C_1148/2015).

La Divisione delle contribuzioni, in seguito alla nuova giurisprudenza federale e in analogia ad altri Cantoni (ad esempio Berna), ritiene necessario comunicare la prassi ticinese:

- le indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario, indipendentemente dalla conferma o dal cambiamento dell'istituto bancario, potranno ancora essere dedotte dal reddito imponibile, a titolo di interessi passivi (art. 32 cpv. 1 lett. a LT e 33 cpv. 1 lett. a LIFD), a condizione che l'importo sia calcolato in funzione della differenza fra i tassi di interesse e della durata residua del contratto;
- se, tuttavia, la disdetta dell'ipoteca è direttamente dovuta all'alienazione dell'immobile gravato, le indennità per la rescissione anticipata del mutuo ipotecario costituiscono costi di investimento deducibili nell'ambito della tassazione degli utili immobiliari.

La nuova prassi cantonale si applica da subito e in tutti i procedimenti che non si sono ancora conclusi con una decisione passata in giudicato. Eccezionalmente, se la decisione di tassazione degli utili immobiliari è già passata in giudicato al momento della pubblicazione della presente comunicazione e se il contribuente, prima di conoscere la nuova prassi, ha rinunciato in buona fede a chiedere la deduzione delle indennità per disdetta anticipata, queste ultime possono ancora essere fatte valere in deduzione dal reddito imponibile ordinario. È invece esclusa una doppia deduzione, consistente nel dedurre la stessa indennità per la rescissione anticipata di un mutuo ipotecario dal reddito ordinario e dall'utile immobiliare, poiché contraria al principio dell'imposizione secondo la capacità contributiva (art. 127 cpv. 2 Cost.).

Esempi

1. Carlo Rossi, considerato che i tassi continuano a scendere, contatta la propria banca chiedendo di rinegoziare il tasso fisso della sua ipoteca decennale. La banca non ritiene di entrare nel merito. Carlo Rossi negozia quindi con un'altra banca e spunta una nuova ipoteca con interesse più basso. Dalla vecchia banca riceve da pagare, come da condizioni contrattuali, una penale basata essenzialmente sugli anni rimanenti del contratto. Tale costo rappresenta un interesse passivo nell'anno del pagamento della penale.
2. Giovanni Verdi vende la propria casa ipotecata. L'acquirente stipula un contratto con la propria banca, mentre Giovanni Verdi deve chiudere il suo contratto di mutuo pagando la penale contrattuale. Tale costo non può essere esposto come interesse passivo ma va fatto valere nell'ambito dell'imposta sugli utili immobiliari.
3. Pietro Bianchi ha venduto nel corso del 2017 la sua casa ipotecata. L'acquirente ha stipulato un contratto con la sua banca, mentre Pietro Bianchi ha dovuto chiudere il suo contratto di mutuo pagando la penale contrattuale. Nella dichiarazione per l'imposta sugli utili immobiliari, Pietro Bianchi ha rinunciato a chiedere la deduzione, a titolo di costo d'investimento, della penale, poiché convinto di poterla esporre come interesse passivo nella dichiarazione d'imposta ordinaria. Se la tassazione degli utili immobiliari è nel frattempo passata in giudicato (prima della pubblicazione della presente comunicazione), Pietro Bianchi può ancora esporre, eccezionalmente, la penale quale interesse passivo deducibile dal reddito ordinario.

Bellinzona, 31 gennaio 2018