



Quadro RP – detraibilità degli interessi passivi su mutui

Luca Rizzi

i Webinar

by Directio

**WEBINAR > CASI PRATICI E SPUNTI PER LA CONSULENZA FINANZIARIA COLLEGATA
ALLE DICHIARAZIONI DEI REDDITI E AI BILANCI**

A cura dell'ODCEC di Torino

9 luglio 2020

Premessa

Rigo Modello Redditi -> RP7

Rigo Modello 730 -> E7

Un quadro molto spesso compilato nella dichiarazione dei redditi è il quadro dove vengono indicati gli interessi passivi su mutui detraibili dalle imposte .

Ovviamente quanto diremo non vale solo per i sottoscrittori di mutui prima casa, in quanto una consulenza finanziaria relativa ai mutui è utile anche ai clienti che hanno sottoscritto mutui per acquisto di seconde case o immobili strumentali.

Detraibilità degli interessi

detraibilità degli interessi su mutui per le dichiarazioni dei redditi modello unico 2020

Danno diritto alla detrazione IRPEF del 19% gli interessi passivi e gli altri oneri pagati in dipendenza di mutui (*ex art. 1813 c.c.*) ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale**.

L'acquisto dell'unità immobiliare da destinare ad abitazione principale deve essere effettuato entro l'anno (inteso 12 mesi) anteriore o successivo alla data di stipulazione del contratto di mutuo.

L'unità immobiliare acquistata deve essere destinata ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso.

Limite massimo di interessi passivi nell'anno à 4.000,00 euro, la detrazione massima spettante è, quindi, pari a 760,00 euro.

Schema di riepilogo



Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

Sono molte e di diversa origine le cause che hanno portato negli ultimi anni molti e significativi cambiamenti nelle proposte di mutuo da parte delle principali banche :

Principali cambiamenti nelle proposte di mutuo avvenuti negli ultimi anni :

- **tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)**
- **indicazione di un *floor* (per i tassi variabili)**

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)

facciamo l'esempio di un mutuo a tasso fisso di 25 anni stipulato nel 2010

ipotizziamo uno spread banca pari all'1,5%

l'IRS a 25 anni nel 2010 era pari al 3,3 % circa

Un mutuo a tasso fisso stipulato a luglio 2010 pagava quindi interessi complessivi pari al 4,8 % annuo

Attualmente il medesimo parametro (l'IRS a 25 anni) è pari allo 0,10 % ; quindi lo stesso cliente della medesima banca oggi stipulerebbe il mutuo con un costo di interessi annui pari all' 1,6 % !!

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)

una situazione come quella sopra descritta apre molte possibilità di ottenere, ad esempio , una forte riduzione dell'onere finanziario per il cliente accedendo alla surroga del mutuo .

L'istituto della **surroga**, Decreto Bersani (legge n. 40 del 2007), ha grandi potenzialità ancora e troppo spesso sottovalutate.

La surroga permette di trasferire il proprio finanziamento senza alcun costo, poiché non prevede né oneri notarili né tutti gli altri costi del mutuo che si incontrano quando si sottoscrive un nuovo mutuo quali le spese di istruttoria o di perizia dell'immobile, le imposte, le commissioni e l'eventuale penale per l'estinzione anticipata, anche se prevista nel vecchio contratto.

Nella surroga non è possibile finanziare un importo diverso dal residuo debito alla data della surroga medesima.

Gli intestatari e gli eventuali garanti del mutuo devono rimanere gli stessi.

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)

Chi può chiedere la surroga ?

la surroga è consentita sia sulla prima che sulla seconda casa e anche sui mutui destinati ad attività commerciale e professionale.

può essere concessa non solo a persone fisiche ma anche ad aziende o società, indipendentemente dalla loro forma giuridica, a patto che rientrino nella definizione di *microimprese*

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- **tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)**

Sarà comunque sempre utile e necessario effettuare una attenta analisi circa la situazione di ogni singolo caso circa il debito residuo, la durata residua , la situazione patrimoniale aggiornata del cliente , e una valutazione delle condizioni offerte dalla banca che sarà disponibile a surrogare o rinegoziare .

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- **tasso di interesse (*spread + parametro di riferimento*)**

Rinegoziazione di un mutuo

Pratica a costo zero

Le **condizioni che possono venire riviste** sono:

- tasso di interesse e spread.
- durata del contratto.
- tipo di contratto. Implica il passaggio dal mutuo a tasso fisso a quello a tasso variabile e viceversa.

basta farne richiesta **alla propria banca**

importante sapere che:

- non si perdono eventuali benefici fiscali previsti nel contratto originario;
- non possono essere addebitati costi aggiuntivi
- le garanzie che si sono prodotte per il contratto originario valgono anche per il mutuo rinegoziato.

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- indicazione di un *floor* (per i tassi variabili)

Per quanto riguarda ad esempio i mutui stipulati a tasso variabile fino al 2013 – 2014 raramente si trova un *floor* al parametro di riferimento, in quanto non si immaginava di essere in procinto di entrare in uno scenario di tassi negativi .

In questi casi i sottoscrittori beneficiano oggi di un forte vantaggio in quanto la parte negativa del parametro di riferimento può addirittura erodere lo spread che la banca aveva fissato.

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

- indicazione di un *floor* (per i tassi variabili)

Nell'esempio di un mutuo a tasso variabile stipulato nel 2007

ipotizziamo uno spread banca pari all'1,5%

l'euribor 3 mesi nel 2007 era pari al 4,2 %

Il mutuo così stipulato a luglio 2010 pagava quindi interessi complessivi pari al 5,7 % annuo

Attualmente il medesimo parametro (l'euribor 3 mesi) è pari al – 0,43 % quindi lo stesso cliente paga oggi un tasso sul mutuo pari all' 1,07 % !!

molti clienti sono oggi tentati di *trasformare* il tasso variabile del loro mutuo in tasso fisso, anche in questo caso è necessaria un' attenta analisi sul debito residuo del finanziamento, sulla durata residua e sullo scenario previsto dei tassi nei prossimi anni .

Spunti di consulenza finanziaria sul tema « mutui »

I documenti da chiedere al cliente per potere affrontare un'analisi dei mutui in corso sono :

Atto di mutuo e suoi eventuali allegati

Atto di compravendita dell'immobile sul quale è accesa ipoteca

Piano di ammortamento

Perizia dell'immobile