

Dicembre 2020

## **Il trattamento fiscale delle indennità di disdetta anticipata del mutuo: nuova prassi ticinese**

La recente giurisprudenza del Tribunale Federale (sentenze n. 2C\_1165/2014, n. 2C\_1148/2015 e 2C\_1009/2019) ha uniformato le prassi in ambito di deduzione delle indennità versate dal debitore per la disdetta anticipata di un mutuo ipotecario.

In particolare, la risoluzione dell'ipoteca a tasso fisso può generare delle spese per il debitore, perché la banca investe il credito ipotecario rimborsato sul mercato monetario o dei capitali per la durata residua, e se ottiene un interesse inferiore, essa addebita al titolare dell'ipoteca una penale o indennità d'uscita.

Con la comunicazione del 23 luglio 2020, il Cantone ha ribadito la deducibilità dal reddito imponibile delle indennità di disdetta anticipata di un mutuo ipotecario, al pari degli interessi passivi, nel caso in cui venga convenuta con il medesimo creditore una modifica delle condizioni del contratto di mutuo esistente (riduzione del tasso di interesse, eventualmente anche un aumento del credito).

Invece, nel caso in cui il mutuo venga rinegoziato con un nuovo creditore, oppure questo venga semplicemente estinto, la penale per la rescissione anticipata del contratto di mutuo ipotecario è ammessa in deduzione dal reddito sino al periodo fiscale 2020, sempre che la cancellazione del mutuo ipotecario non sia dovuta alla vendita dell'immobile gravato.

Se la rescissione anticipata è direttamente legata all'alienazione dell'immobile gravato, l'indennità d'uscita costituisce un costo di investimento deducibile dall'utile soggetto all'imposta sugli utili immobiliari, anziché dall'imposta sul reddito.

[https://m4.ti.ch/fileadmin/DFE/DC/DOC-PRASSI/2020\\_TrattamentoFiscaleDelleIndennitaPerDisdetta\\_AnticipataDiUnMutuoIpotecario.pdf](https://m4.ti.ch/fileadmin/DFE/DC/DOC-PRASSI/2020_TrattamentoFiscaleDelleIndennitaPerDisdetta_AnticipataDiUnMutuoIpotecario.pdf)

*I contenuti del presente documento non possono essere intesi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo e di aggiornamento. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista al fine di assicurare l'adempimento delle obbligazioni legali e tributarie previste dalla normativa del proprio paese di residenza. **Steimle & Partners Consulting Sagl** declina qualsiasi responsabilità per ogni eventuale danno diretto, indiretto, incidentale e consequenziale a un'azione o omissione legata all'uso, proprio o improprio delle informazioni contenute nel presente documento. Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento degli argomenti sopra trattati.*