



Scioglimento di ipoteche a tasso fisso e ipoteca con derivati

LIG 36 a; 49 I lett. c; 21

LIFD 33 I a; 16, 20

1. SCIOLGIMENTO DI IPOTECHE A TASSO FISSO

1.1 Profilo concettuale

Le ipoteche a tasso fisso possono essere sciolte prima della decorrenza della durata contrattuale convenuta nel seguente modo: uno dei partner contraenti disdice, sulla base di una clausola contrattuale, il contratto oppure – in mancanza di una regolamentazione contrattuale in materia – il contratto viene sciolto di comune accordo.

In caso di scioglimento anticipato di ipoteche a tasso fisso, di regola alla banca va versata una **penale per estinzioni anticipate** (pena di recesso, commissione di riscatto, penale). In caso di scioglimento non regolamentato di un contratto ipotecario a tasso fisso il debitore deve attendersi una prestazione maggiore, in quanto non gli spetta alcun diritto legale di recesso dal contratto.

Tuttavia, a seconda del contesto dei tassi di interesse, la banca può anche pagare un credito per l'estinzione anticipata se il mutuo viene rimborsato in anticipo.

1.2 Trattamento fiscale

1.2.1 *Penale per estinzioni anticipate con contrazione di un nuovo rapporto di obbligazione*

Conformemente a LIG 36 lett. a e a LIFD 33 I lett. a gli interessi passivi si deducono dalle entrate. Sono considerati interessi passivi tutte le prestazioni che il debitore è tenuto a fornire e che sotto il profilo giuridico non comportano l'estinzione del debito. Con il termine "interesse passivo" il Tribunale federale intende un compenso da versare per la concessione o la sottrazione di una somma di denaro o di un capitale, a condizione che tale remunerazione venga calcolata regolarmente in percentuale, in funzione del tempo e quale quota del capitale. Pertanto, l'esistenza di un debito di capitale rappresenta un requisito indispensabile per la sussistenza di interessi passivi (DTF143 II 396 consid. 2.1).

L'equiparazione tra penali per estinzioni anticipate e interessi passivi risulta giustificata se dopo il riscatto della precedente ipoteca a tasso fisso il contribuente ha contratto un nuovo rapporto obbligatorio **con il medesimo creditore** (riconfigurazione del rapporto di prestito, ad es. per quanto riguarda il tasso d'interesse). Una simile mera conversione del debito non comporta la fine o la sostituzione del precedente rapporto obbligatorio, bensì

solo la sua modifica. Se continua a trattarsi del medesimo creditore e le modalità contrattuali sono solo state adeguate, il legame tra il prestito e la remunerazione versata a tale riguardo, necessaria per la qualifica quale interesse passivo, sussiste anche in relazione a un'eventuale prestazione per scadenza anticipata. Come l'interesse di un credito, la penale in via primaria deve essere considerata come controprestazione e non come risarcimento danni o pena convenzionale (DTF 143 II 382 consid. 5.3.1; TF 16.12.2019, 2C_1009/2019, consid. 2.2.3). In conformità a LIG 36 lett. a e LIFD 33 I lett. a essa può perciò **essere dedotta dal reddito**.

La deduzione può essere effettuata nell'anno in cui la penale per estinzioni anticipate diviene esigibile e non deve essere ripartita in base alla durata rimanente della relativa ipoteca a tasso fisso.

Se il contribuente conclude un nuovo rapporto obbligatorio **con un altro mutuante**, un'equiparazione con gli interessi passivi non risulta giustificata, dato che il mutuante non è più lo stesso e quindi non è possibile affermare che all'interno dello stesso rapporto obbligatorio esistente la penale abbia in via primaria carattere di remunerazione. In una situazione del genere quindi la penale per disdetta anticipata **non può essere dedotta** dal reddito imponibile. Questo è quanto deciso espressamente dal Tribunale federale (DTF 143 II 382 consid. 5.3.2; TF 16.12.2019, 2C_1009/2019, consid. 2.2.3).

1.2.2 *Penale per estinzioni anticipate senza contrazione di un nuovo rapporto di obbligazione*

Se il contribuente non contrae un nuovo rapporto di obbligazione, **la deduzione dal reddito imponibile non è possibile** per mancanza di un debito di capitale (DTF 143 II 396 consid. 3; TF 16.12.2019, 2C_1009/2019, consid. 2.2.3).

Nel caso di una penale per estinzioni anticipate che il proprietario dell'immobile deve pagare nel quadro dello scioglimento dell'ipoteca a tasso fisso esistente avvenuto immediatamente prima dell'alienazione di questo immobile senza che questi contragga un nuovo rapporto di obbligazione si tratta di spese di investimento da tenere in considerazione a riduzione dell'utile ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare (cfr. LIG 49 I lett. c; DTF 143 II 382 consid. 5.5; TA 9.5.2017, A 16 51, consid. 5.b).

1.2.3 *Credito per l'estinzione anticipata*

Il credito per l'estinzione anticipata pagato dalla banca costituisce un reddito imponibile per il contribuente (LIG 16 o LIFD 16).

2. IPOTECHE CON DERIVATI

Diverse banche offrono ai propri clienti una cosiddetta ipoteca SARON con un CAP (designazione per la garanzia contro oscillazione dell'interesse verso l'alto). Il prodotto consente a un creditore di assicurarsi contro l'aumento degli interessi per una **durata stabilita** ed entro un **limite d'interesse stabilito**. Al tasso d'interesse variabile, fissato alla fine di

ogni trimestre, viene aggiunto un margine di finanziamento fisso e il premio per il CAP (garanzia).

Sorgono i **seguenti interrogativi**:

- Oltre al tasso con l'aggiunta del margine di finanziamento è deducibile anche il **premio per il CAP?**
- Nel caso in cui il tasso superi il livello di garanzia stabilito, al cliente viene corrisposto un **pagamento compensativo** tramite il CAP. Questa compensazione non viene versata direttamente al cliente, bensì compensata con l'interesse dovuto. Questo accredito è soggetto all'imposta sul reddito?

2.1 In caso di prodotti trasparenti

Nel caso di **prodotti trasparenti** (ipoteca e derivato [premio CAP] vengono imputati separatamente), fa stato la normativa per cui i **costi per la garanzia** contro l'aumento dei premi (i cosiddetti premi CAP) **non sono deducibili** e i pagamenti compensativi (imputati separatamente) derivanti dal premio CAP nel caso di interessi al rialzo vanno classificati come **utili di capitale** non imponibili (cfr. Füglister, Die Besteuerung des privaten Einkommens aus herkömmlichen und modernen Anlageinstrumenten, in: ASA 62, pag. 173; circolare n. 15 della AFC del 7 febbraio 2007 concernente obbligazioni e strumenti finanziari derivati quale oggetto dell'imposta federale diretta, dell'imposta preventiva e delle tasse di bollo, n. 3.4.1.).

2.2 In caso di prodotti non trasparenti

Nel caso in cui il prodotto in questione non presenta la trasparenza nel senso succitato, in materia fiscale vale quanto segue: i **premi CAP** per la garanzia contro il rialzo degli interessi sono parte integrante del tasso ipotecario e pertanto interessi su debiti, che secondo l'art. 36 lett. a delle legge sulle imposte del Cantone dei Grigioni (LIG) sono deducibili dai proventi. Eventuali pagamenti compensativi sono **utili patrimoniali imponibili** (cfr. circolare già citata n. 3.4.2.), che tuttavia – prima del conteggio definitivo del tasso ipotecario ad opera della banca competente – vengono conguagliati con gli interessi sui debiti deducibili. Il cliente della banca vede unicamente il saldo del tasso d'interesse.

2.3 Esempio

Il tasso ipotecario si attestava originariamente sul 1,5%. X si è assicurato per un eventuale aumento del tasso d'interesse oltre il 3% con un CAP e per questa garanzia paga un premio CAP. Nel caso di un prodotto trasparente questo premio ammonta a 0,1% del capitale dovuto e viene imputato separatamente. Nel caso di un prodotto non trasparente il tasso ipotecario e il premio CAP non vengono imputati separatamente dalla banca. Nel frattempo il tasso ipotecario raggiunge il 3,5%. Dal CAP X riceve un accredito o un pagamento compensativo pari a 0,5% (3,5 meno 3%).

Come vanno trattati in ottica tributaria il premio CAP e il pagamento di compensazione?

2.3.1 Soluzione per un prodotto trasparente

- Il premio CAP dello 0,1% non è deducibile.
- Il tasso ipotecario attuale del 3,5% è deducibile.
- Il pagamento compensativo dello 0,5% è utile di capitale privato non imponibile.

2.3.2 Soluzione per un prodotto non trasparente

- Il tasso ipotecario (incl. premio CAP) del 3,5% è deducibile.
- L'accredito di compensazione dell'0,5% costituisce utile patrimoniale imponibile.

Nella prassi l'accredito compensativo viene conguagliato con l'interesse dovuto. Non avviene alcun versamento diretto ai clienti. In concreto ciò significa che in casu X può dedurre il 3%.