

Mutuo e dichiarazione dei redditi 2026: la guida ai codici del quadro RP

SINTESI OPERATIVA

Prepara il quadro RP del Modello Redditi PF 2026 partendo dalla data di stipula del mutuo: i nove codici distinguono finanziamenti per acquisto della prima casa, costruzione dell'abitazione principale e mutui agrari, conclusi entro il 2021, nel periodo 2022-2024 o dal 2025. La scelta incide sul trattamento integrativo e, per i contratti più recenti e i redditi oltre 75.000 euro, sul plafond dell'articolo 16-ter TUIR. Il limite per redditi superiori a 120.000 euro segue regole autonome e non colpisce acquisto della prima casa e mutui agrari.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Compilare il quadro RP del Modello Redditi PF 2026 in materia di interessi passivi sui mutui è un'operazione che richiede, prima di tutto, di conoscere la data in cui è stato stipulato il contratto di finanziamento. Non si tratta di una formalità: quella data determina quale codice va utilizzato nel rigo di riferimento, e il codice sbagliato può compromettere il calcolo dell'imposta dovuta e dei benefici spettanti. Il sistema oggi conta nove codici distinti, distribuiti su tre tipologie di mutuo – acquisto della prima casa, costruzione dell'abitazione principale e mutui agrari – e tre finestre temporali: contratti stipulati fino al 31 dicembre 2021, tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2024, e dal 1° gennaio 2025 in poi. Dietro questa griglia si trovano due diverse esigenze normative: la prima riguarda il trattamento integrativo sui redditi di lavoro dipendente, che richiede di escludere dal calcolo della capienza gli interessi su mutui post-2021; la seconda, introdotta dalla Legge di Bilancio 2025, riguarda il nuovo plafond di spesa detraibile fissato dall'art. 16-ter TUIR per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro, che si applica solo ai mutui stipulati dal 1° gennaio 2025 in poi. Il quadro è completato da un'altra limitazione – quella dell'art. 15, comma 3-bis, TUIR per redditi oltre 120.000 euro – che però non si applica agli interessi su mutui di acquisto della prima casa né ai mutui agrari, ma opera autonomamente sulle altre spese detraibili, con regole del tutto separate rispetto al plafond.

GUIDA AI CODICI DEL QUADRO RP

La stratificazione normativa degli ultimi anni ha moltiplicato le codifiche da usare nel quadro RP. Non è un dettaglio trascurabile: sbagliare codice significa calcolare male il carico fiscale del contribuente.

Compilare il quadro RP del Modello Redditi PF 2026 è, almeno in linea teorica, un'operazione di routine. Nella pratica, però, chi si trova di fronte alla sezione dedicata agli interessi passivi sui mutui si imbatte in una serie di codici che – a una prima lettura – sembrano quasi casuali. Non lo sono. Anzi, ciascuno di quei codici risponde a una logica precisa, stratificata nel corso di anni di interventi normativi sovrapposti e mai del tutto armonizzati tra loro.

La pubblicazione delle istruzioni di compilazione del Modello Redditi PF 2026, relativo all'anno d'imposta 2025, ha introdotto nuovi campi e – inevitabilmente – nuove codifiche. Si segnala che le istruzioni sono state ulteriormente aggiornate ad aprile 2026, con l'introduzione del codice 61 per talune tipologie di oneri: si raccomanda di fare sempre riferimento alla versione più recente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate prima della compilazione.

Il risultato è che, per indicare correttamente gli interessi passivi legati al mutuo nella dichiarazione dei redditi 2026, il contribuente – o il professionista che lo assiste – deve prima di tutto stabilire quando è stato stipulato il finanziamento.

I CODICI IN BASE ALLA DATA DI STIPULA

Il quadro RP distingue tre grandi categorie di onere: gli interessi relativi all'acquisto dell'abitazione principale (rigo RP7), quelli per la costruzione della stessa (righe da RP8 a RP13) e i prestiti o mutui agrari. Per ciascuna di queste categorie, la scelta del codice dipende interamente dalla data in cui il contratto è stato sottoscritto, non dall'importo delle rate né dalla tipologia di tasso applicato.

Per i mutui sull'acquisto della prima casa, il codice da usare è il 7 se il contratto è stato firmato entro il 31 dicembre 2021. Si passa al 48 per le stipule comprese tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2024. Dal 1° gennaio 2025 in poi, il codice da utilizzare è il nuovo 57. La stessa scansione temporale si applica ai mutui di costruzione, con la sequenza 10, 46 e 55. Per i mutui agrari, i codici sono 11, 47 e 56.

Nove codici in tutto. Per tre tipologie di onere. Non è certo il risultato di un approccio semplificato al fisco.

TABELLA CODICI QUADRO RP

TIPOLOGIA DI ONERE	CONTRATTI FINO AL 31/12/2021	CONTRATTI 01/01/2022 – 31/12/2024	CONTRATTI DAL 01/01/2025
Acquisto abitazione principale (rigo RP7)	Codice 7	Codice 48	Codice 57
Costruzione abitazione principale (righe RP8-RP13)	Codice 10	Codice 46	Codice 55
Prestiti e mutui agrari	Codice 11	Codice 47	Codice 56

Fonte: istruzioni Modello Redditi PF 2026, Agenzia delle Entrate

IL PRIMO CONFINE: IL 31 DICEMBRE 2021 E IL TRATTAMENTO INTEGRATIVO

La data del 31 dicembre 2021 come primo confine non è arbitraria. Risponde a una specifica esigenza di calcolo legata al trattamento integrativo sui redditi di lavoro dipendente – la misura che ha sostituito il cosiddetto bonus Renzi – introdotta dall'articolo 1 del Decreto-legge n. 3/2020. Questa agevolazione spetta ai lavoratori dipendenti solo se l'imposta lorda è sufficiente a coprire almeno per intero le detrazioni fiscali spettanti. In altri termini, occorre verificare la capienza.

In questa verifica rientrano anche gli interessi passivi sui mutui, ma soltanto quelli contratti entro il 31 dicembre 2021. I codici separati per i finanziamenti successivi servono esattamente a questo: segnalare al software di calcolo quali interessi escludere da quella verifica specifica. È un meccanismo tecnico, poco visibile all'esterno, ma determinante per la corretta liquidazione del beneficio.

IL SECONDO CONFINE: IL 31 DICEMBRE 2024 E IL NUOVO PLAFOND DELL'ART. 16-TER TUIR

Il secondo confine – quello del 31 dicembre 2024 – è di introduzione più recente e risponde a una norma di portata decisamente più ampia. La Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 207 del 30 dicembre 2024), all'articolo 1, comma 10, ha inserito nel TUIR il nuovo articolo 16-ter, in vigore dal 1° gennaio 2025. La norma fissa un tetto massimo alle spese detraibili per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro.

Il meccanismo si basa su due parametri. Il primo è un importo base, variabile a seconda del reddito: 14.000 euro per chi si colloca nella fascia tra 75.001 e 100.000 euro, 8.000 euro per chi supera i 100.000 euro. Il secondo è un coefficiente moltiplicativo che dipende dal numero di figli fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare. Nessun figlio, coefficiente 0,50. Un figlio, 0,70. Due figli, 0,85. Più di due figli, oppure almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi della Legge n. 104/1992: coefficiente 1. Il plafond è il prodotto dei due valori.

Una precisazione rilevante ai fini del calcolo: nel computo del reddito complessivo non si considera il reddito derivante dall'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e dalle relative pertinenze, ai sensi dell'art. 10, comma 3-bis, TUIR. Un dettaglio non secondario per chi possiede la casa di residenza.

Il punto fondamentale, ai fini della compilazione, è la clausola di salvaguardia prevista dalla stessa norma (art. 16-ter, comma 4, TUIR). Gli interessi passivi su mutui contratti entro il 31 dicembre 2024 sono espressamente esclusi dal computo del plafond, come confermato dalla Circolare n. 6/E del 29 maggio 2025 dell'Agenzia delle Entrate. Chi ha firmato il contratto prima del 2025 non sarà quindi toccato dalla nuova limitazione, quale che sia il proprio reddito. I mutui stipulati dal 1° gennaio 2025, invece, concorrono pienamente all'assorbimento del massimale di spesa. Ed è per questo che servono i nuovi codici 57, 55 e 56.

UN CASO PRATICO: STESSA RATA, ESITI FISCALI DIVERSI

La differenza tra i codici – e tra le due situazioni che rappresentano – diventa più chiara con un caso concreto. Si prenda Marco, lavoratore dipendente con un reddito complessivo di 85.000 euro e un figlio fiscalmente a carico. Ha acquistato la prima casa stipulando un mutuo a marzo 2025 e ha sostenuto nel corso dell'anno interessi passivi pari a 3.200 euro, ampiamente entro il tetto massimo detraibile di 4.000 euro previsto dall'art. 15, comma 1, lett. b), TUIR.

Il suo plafond, secondo l'art. 16-ter TUIR, sarà: $14.000 \times 0,70 = 9.800$ euro. Gli interessi passivi su quel mutuo – pari a 3.200 euro – vanno indicati con il codice 57 e, insieme alle altre spese detraibili dell'anno, contribuiscono ad assorbire questo massimale. Quando il totale delle spese supera i 9.800 euro, l'eccedenza non dà diritto ad alcuna detrazione.

Se lo stesso Marco avesse sottoscritto un mutuo identico a ottobre 2024, il codice da usare sarebbe stato il 48. E quegli interessi passivi sarebbero rimasti del tutto fuori dal calcolo del plafond, senza toccare il limite. Stessa rata mensile, stesso tasso, stesso acquisto – ma esiti fiscali potenzialmente molto diversi a seconda di quando il contratto è stato firmato.

IL TAGLIA-DETRAZIONI PER REDDITI OLTRE 120.000 EURO: COSA SI APPLICA AI MUTUI

In questo contesto normativo già abbastanza articolato, è frequente – e comprensibile – fare confusione tra il meccanismo del plafond e un'altra limitazione presente nel sistema da più tempo. L'articolo 15, comma 3-bis, del TUIR prevede una riduzione progressiva delle detrazioni per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 120.000 euro, fino all'azzeramento completo al raggiungimento di 240.000 euro.

Tuttavia, questa norma **non si applica agli interessi passivi sui mutui di acquisto dell'abitazione principale né ai mutui agrari**: il comma 3-quater dello stesso articolo 15 li esclude espressamente dal meccanismo del taglia-detrazioni. È una previsione che non cambia in base alla data di stipula: un contribuente con 150.000 euro di reddito detrae gli interessi sul mutuo prima casa esattamente come se ne guadagnasse 60.000.

Attenzione, però: questa esclusione **non si estende ai mutui di costruzione** dell'abitazione principale, che sono disciplinati dall'art. 15, comma 1-ter, TUIR e non sono richiamati dal comma 3-quater. Per tali mutui, la riduzione progressiva sopra i 120.000 euro si applica normalmente. Professionisti e contribuenti con redditi elevati che hanno in corso un mutuo di costruzione devono pertanto tenere conto di entrambi i meccanismi.

Chi lavora con la dichiarazione dei redditi 2026 dovrebbe tenere bene a mente questa separazione. I due meccanismi – plafond art. 16-ter per redditi >75.000 euro e riduzione progressiva art. 15 per redditi >120.000 euro – coesistono nel TUIR, operano su fasce di reddito diverse e seguono regole del tutto autonome. Mescolarli – come spesso accade nella prassi – può portare a errori di calcolo difficili da correggere.

UNA RIFLESSIONE SUL LABIRINTO NORMATIVO

C'è un'ultima riflessione, difficile da eludere. Da qualche anno si sente parlare, con una certa insistenza, di semplificazione fiscale. Il riordino delle detrazioni è un obiettivo dichiarato, presente nei provvedimenti e nei comunicati ufficiali. Poi si apre il Modello Redditi 2026, si arriva al quadro RP e si trovano nove codici per tre tipologie di mutuo, con cesure temporali che rispondono a logiche normative eterogenee, stratificate nel tempo senza un progetto coerente di insieme.

Il risultato è che ogni nuovo intervento legislativo – invece di fare ordine – si aggiunge ai precedenti, che restano in vita. Si introducono nuovi plafond senza abrogare i vecchi meccanismi. Si creano nuovi codici senza semplificare i vecchi. Per il professionista che assiste il contribuente, il problema è gestibile. Ma per chi tenta di compilare da solo la propria dichiarazione, il quadro RP in materia di mutui è, a tutti gli effetti, un labirinto. Uno di quelli senza uscita segnalata.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (22/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO