

Conversione in legge del D.L. 168/2004 – Aumento imposta sui mutui/Coefficienti catastali

2 Agosto 2004

Sul S.O. n. 136/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 178 del 31 luglio 2004 è stata pubblicata la **legge 30 luglio 2004, n. 191** con la quale è stato convertito in legge il D.L. 12 luglio 2004, n. 168, recante interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica.

Diventano, in tal modo, definitive le norme contenute nel Maxiemendamento governativo approvato durante l'iter parlamentare del provvedimento, che prevedono, tra l'altro, un pesante aggravio della tassazione sulle compravendite immobiliari, con esclusione della «prima casa» ([cfr. Imposta sostitutiva sui mutui – Esclusione dell'aumento per le imprese edili del 2 agosto 2004](#)).

La legge entra in vigore il 1° agosto 2004 (ossia il giorno successivo alla relativa pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*).

Queste, in particolare, le disposizioni che più interessano il settore:

- Ø viene elevata dallo 0,25 al 2% l'**imposta sostitutiva** (di cui agli art. 15 e sgg., DPR 601/1973) **sull'ammontare dei mutui diretti all'acquisto di abitazioni diverse da quelle destinate a «prima casa» di abitazione** (ovvero per le quali non ricorrono le condizioni di cui alla Nota II-bis, art.1 della Tariffa, Parte Prima, DPR 131/1986) e delle relative pertinenze, erogati in ciascun esercizio – *Art.1-bis, comma 6, dell'attuale testo del D.L. 168/2004*;
- Ø **ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale** viene stabilito un ulteriore **aumento** dal 10% (già previsto dall'art.2, comma 63 della legge 350/2003-Finanziaria 2004) **al 20% dei coefficienti** stabiliti dall'art.52 del D.P.R. 131/1986 per i beni immobili diversi dalla «prima casa» di abitazione – *Art.1-bis, comma 7, dell'attuale testo del D.L. 168/2004*;
- Ø **ai fini dell'imposta di bollo**, tra le diverse misure, sono state apportate modifiche alla Tariffa, allegata al DPR 642/1972, con le quali è stato innalzato il valore dell'imposta da Euro 10,33 a Euro 11 – *Art.1-bis, comma 10, dell'attuale testo del D.L. 168/2004*.

Di seguito, vengono analizzate nel dettaglio le nuove disposizioni.

INCREMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI A MEDIO/LUNGO TERMINE

L'attuale testo dell'art.1-bis del decreto legge 168/2004, così come risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione n.191/2004, prevede, al comma 6, l'applicazione dell'imposta sostitutiva (di cui agli artt.15 e ss. DPR 601/1973) nella misura del 2% (anziché dello 0,25%) ai finanziamenti a medio-lungo termine diversi da quelli relativi all'acquisto della «prima casa» e delle relative pertinenze.

In particolare, la più alta aliquota del 2%:

- Ø si applica sull'ammontare complessivo dei finanziamenti a medio-lungo termine, ossia superiori a 18 mesi, erogati in ciascun esercizio;
 - Ø interessa i finanziamenti erogati in base a contratti conclusi a decorrere dall'entrata in vigore della legge di conversione 191/2004 (ossia dal 1° agosto 2004).
- Ciò implica, in sostanza, che saranno interessati dall'aumento dell'aliquota d'imposta **solo i finanziamenti contratti a partire dal 1° agosto 2004**, mentre i mutui stipulati precedentemente, anche se erogati nell'arco di più esercizi, restano assoggettati all'aliquota dello 0,25%;
- Ø **non si applica ai finanziamenti relativi all'acquisto della «prima casa»**, ossia **quando ricorrono i requisiti** stabiliti dalla Nota II-bis, art.1 della Tariffa, Parte Prima, DPR 131/1986, che danno diritto all'applicazione dell'imposta di registro al 3% o dell'IVA al 4% più le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Al riguardo, si ricorda che i requisiti (da dichiarare nell'atto di compravendita) sono i seguenti:

- § l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha, o stabilisca entro 18 mesi, la propria residenza;
- § l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge della proprietà, dell'usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune dove è situato l'immobile da acquistare;
- § l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, della proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra abitazione acquistata con le medesime agevolazioni fiscali.

In presenza di tali requisiti, quindi, ai finanziamenti contratti per l'acquisto delle abitazioni continua ad applicarsi l'imposta sostitutiva dello 0,25%. In caso contrario l'aliquota si applicherà nella misura del 2%.

L'**aumento** dell'imposta, inoltre, **non si applica ai finanziamenti erogati alle imprese**, ivi **compresi quelli stipulati dalle imprese del settore delle costruzioni** per l'acquisto, la realizzazione o la ristrutturazione di abitazioni (destinate alla vendita o alla locazione).

Questo è infatti, ad avviso dell'ANCE, il senso dell'**interpretazione autentica** alla disposizione in esame, fornita dal decreto legge approvato da Consiglio dei Ministri il 29 luglio u.s. (in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*).

In particolare, viene precisato che l'aumento dell'imposta sostitutiva si applica esclusivamente «*ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis, all'art.1, della tariffa, parte I, annessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica*».

26 aprile 1986, n.131».

Il chiaro rinvio alle citate condizioni previste per le agevolazioni fiscali in caso di acquisto di una "prima casa" rende applicabile l'aumento dell'imposta sostitutiva alle sole persone fisiche, non esercenti attività commerciale, per le quali possono sussistere tali requisiti.

Pertanto, l'aumento del prelievo, così come non interessa tutti i finanziamenti a medio-lungo termine (superiori a 18 mesi) contratti dalle imprese per l'acquisto di immobili o di altri beni strumentali per l'esercizio dell'attività, non riguarda i mutui contratti per la realizzazione, l'acquisto o la ristrutturazione di beni immobili a destinazione abitativa destinati alla vendita (beni merce), ovvero oggetto dell'attività (ad esempio da destinare alla locazione).

L'ANCE ha già intrapreso le più opportune iniziative, affinché tale interpretazione possa trovare conferma ufficiale nei chiarimenti ministeriali di prossima emanazione.

RIVALUTAZIONE DEL 20% DEI COEFFICIENTI CATASTALI AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Un'altra disposizione che incide sulle operazioni di compravendita di abitazioni diverse dalla «prima casa» è quella contenuta nell'attuale art.1-bis, comma 7, del D.L. 168/2004, che prevede l'innalzamento dal 10% (incremento già previsto, dal 1° gennaio 2004, dall'art.2, comma 63, della Finanziaria 2004, legge 350/2003) al 20% dei coefficienti stabiliti dall'art.52 del D.P.R. 131/1986, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Viene in tal modo nuovamente innalzato il valore "minimo" che deve essere dichiarato negli atti di compravendita di immobili soggetti ad imposta di registro (rendita catastale rivalutata del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni agricoli, moltiplicata per tali coefficienti), per bloccare il potere di accertamento degli uffici finanziari.

A decorrere, quindi, dal 1° agosto 2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione 191/2004), ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, i coefficienti risultano pari a:

GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI	VECCHI COEFFICIENTI (sino al 31 dicembre 2003)	COEFFICIENTI AGGIORNATI (dal 1° gennaio 2004, I casa ed altri immobili)	COEFFICIENTI AGGIORNATI (dal 1° agosto 2004, con esclusione della I casa)
· A, B E C	100	110	120
· A/10 E D	50	55	60
· C/1 E E	34	37,4	40,8
· AREE AGRICOLE	75	82,5	90

Tale disposizione si applica agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati, alle scritture private autenticate e non autenticate presentate per la registrazione ed alle successioni apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dal 1° agosto 2004.

Da segnalare, comunque, che la **rivalutazione al 20% dei coefficienti non interessa le abitazioni costituenti «prima casa»,** ossia quelle **per le quali si può fruire delle agevolazioni fiscali** (imposta di registro al 3% o IVA al 4% e ipotecarie e catastali in misura fissa) **in presenza dei citati requisiti previsti dalla Nota II-bis, art.1 della Tariffa, Parte Prima, DPR 131/1986** (cfr. paragrafo precedente per l'elencazione degli stessi).

Per semplicità si riportano degli esempi numerici relativi all'acquisto di un'abitazione differenziando l'ipotesi di ricorrenza o meno dei requisiti «prima casa».

Esempi di calcolo

IPOTESI: Acquisto abitazione con rendita catastale pari a Euro1.000

CASO A: Possidenza dei requisiti per le agevolazioni «prima casa» (nota II bis, art.1, tariffa, DPR 131/1986)

Valore minimo da dichiarare nell'atto = Euro115.500

(rendita rivalutata del 5% x il valore del coefficiente dal 1° gennaio 2004, pari a 110)

CASO B: NON possidenza dei requisiti per le agevolazioni «prima casa» (nota II bis, art.1, tariffa, DPR 131/1986)

Valore minimo da dichiarare nell'atto = Euro126.000

(rendita rivalutata del 5% x il nuovo valore del coefficiente, pari a 120)

Si precisa, inoltre, che, analogamente a quanto disposto dall'art. 2, comma 63 della legge 350/2003, il testo letterale della nuova disposizione fa esplicito riferimento, ai fini dell'applicabilità dei coefficienti così rivalutati, alle sole imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Gli stessi non hanno, quindi, efficacia per gli atti di compravendita soggetti ad IVA (ad esempio, acquisto da impresa di costruzioni) anche se, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.L. 41/1995 (convertito dalla legge 85/1995) viene disposto, per le cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C soggette ad IVA, che gli Uffici non possano procedere alla rettifica del corrispettivo dichiarato nell'atto, se lo stesso è indicato in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell'art.52 del DPR 131/1986.

Al riguardo, si evidenzia che tale disposizione non deroga al principio generale, sancito dal DPR 633/1972, per cui la base imponibile IVA è costituita dal corrispettivo contrattuale, ma, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con la Risoluzione 62/E del 29 aprile 1996, la stessa è volta ad «individuare situazioni che suggeriscono l'opportunità di eseguire controlli da cui possano emergere elementi concreti che gli Uffici IVA possono utilizzare per l'esercizio dei poteri di accertamento».

Allo stesso modo, i nuovi coefficienti non assumono valore nemmeno ai fini dell'ICI e dell'IRPEF.

MODIFICHE ALL'IMPOSTA DI BOLLO

L'art.1-bis del D.L. 168/2004, così come risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 191/2004, introduce infine, al comma 10, delle modifiche alla disciplina dell'imposta di bollo stabilita dal D.P.R. 642/1972.

Tra queste si segnala in particolare:

- Ø l'innalzamento del valore dell'imposta da Euro 10,33 a Euro 11, nell'ambito della Tariffa allegata al D.P.R. 642/1972 (art.1-bis, comma 10, lett.d, punto 1);
- Ø l'incremento da Euro 165,27 a Euro 176 della misura dell'imposta stabilita dall'art.1, comma 1-bis, della Tariffa allegata al D.P.R. 642/1972, per gli atti pubblici o scritture private autenticate, relativi a diritti immobiliari, sottoposti a registrazione con procedure telematiche, loro copie conformi per uso registrazione ed esecuzione di formalità ipotecarie, nonché domande di annotazione e di voltura da essi dipendenti (art.1-bis, comma 10, lett.d, punto 2);
- Ø la possibilità di pagare l'imposta (oltre che tramite l'utilizzo della carta bollata, di marche da bollo, o versandola agli uffici competenti oppure mediante pagamento in conto corrente postale) anche ad intermediari convenzionati con l'Agenzia delle Entrate, con rilascio di un contrassegno sostitutivo delle marche da bollo. Le modalità applicative verranno stabilite con successivo provvedimento ministeriale (art.1-bis, comma 10, lett.a e b).

Tenuto conto dell'incremento a 11 euro dell'imposta di bollo sino ad ora prevista nella misura di 10,33 euro, si ritiene utile riepilogare gli atti relativi ad appalti di opere pubbliche interessati dalla disposizione, sulla base di quanto è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n.97/E del 27 marzo 2002 ([cfr. Bollo sui documenti del contratto d'appalto per opere pubbliche del 29 marzo 2002](#)).

ATTI SOGGETTI A BOLLO SIN DALL'ORIGINE NELLA NUOVA MISURA DI EURO11 PER OGNI FOGLIO*

(Art.2, Tariffa, Allegato A, Parte I, D.P.R. 642/1972)

Ø capitolato generale (solo se allegato al contratto. In genere, trattandosi di un atto normativo non viene allegato al contratto e,

quindi, non deve essere bollato.);

Ø capitolato speciale;

Ø elenco dei prezzi unitari;

Ø cronoprogramma;

Ø processo verbale di consegna;

Ø verbale di sospensione e di ripresa lavori;

Ø certificato e verbale di ultimazione dei lavori;

Ø determinazione ed approvazione dei nuovi prezzi non contemplati nel contratto;

Ø verbale di constatazione delle misure;

Ø certificato di collaudo;

Ø certificato di regolare esecuzione.

ATTI SOGGETTI A BOLLO IN CASO D'USO NELLA NUOVA MISURA DI EURO11 PER OGNI ESEMPLARE, 100 PAGINE O FRAZIONE**

(Art.32, Tariffa, Allegato A, Parte II, D.P.R. 642/1972)

Ø giornale dei lavori;

Ø libretto delle misure;

Ø lista settimanale;

Ø registro di contabilità;

Ø sommario del registro di contabilità;

Ø stato di avanzamento;

Ø certificato per il pagamento di rate;

Ø conto finale dei lavori e relativa relazione.

* Il foglio si intende composto da quattro facciate (art.5, D.P.R. 642/1972)

**Si ha "caso d'uso" quando gli atti, i documenti e i registri sono presentati all'Ufficio per la registrazione (art.2, D.P.R. 642/1972)

Per ciò che concerne gli altri atti relativi ad appalti di opere pubbliche, soggetti ad imposta di bollo in misura diversa da quelli ora elencati, si rimanda alla precedente [Bollo sui documenti del contratto d'appalto per opere pubbliche del 29 marzo 2002](#).

Si evidenzia, infine, che anche le modifiche relative all'imposta di bollo sono applicabili a decorrere dal 1° agosto 2004 (data di entrata in vigore della legge 191/2004).

4503-Interpretazione autentica All2.pdf [Apri](#)

4503-Legge 30 luglio 2004 n.191 All1.pdf [Apri](#)