

Imposta sostitutiva sui mutui – Esclusione dell'aumento per le imprese edili

2 Agosto 2004

L' **aumento** dell'imposta sostitutiva, dallo 0,25% al 2%, sui finanziamenti a medio-lungo termine, in vigore dal 1° agosto 2004, **non si applica ai finanziamenti erogati alle imprese**, ivi **compresi quelli stipulati dalle imprese del settore delle costruzioni** per l'acquisto o la costruzione di abitazioni destinate alla vendita.

Questo, ad avviso dell'ANCE, il senso dell' **interpretazione autentica**, fornita dal decreto-legge approvato dal Consiglio dei Ministri del 29 luglio u.s., che modifica l' **art.1-bis, comma 6**, del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, definitivamente convertito nella legge 30 luglio 2004, n. 191 (pubblicata sul S.O. n. 136/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 178 del 31 luglio 2004) .

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 condizioni previste per le agevolazioni fiscali in caso di acquisto di una “prima casa” (IVA al 4% o imposta di registro al 3% e ipotecarie e catastali in misura fissa, nell'ipotesi di: residenza nel comune, non possesso nel comune di altra abitazione, non possesso in Italia anche di porzione di abitazione acquistata con i benefici 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.

Sulle novità introdotte dalla citata legge 191/2004, è comunque in corso di emanazione una specifica Circolare ANCE di approfondimento.

[4035-art.1-bis, comma 6.pdf](#)[Apri](#)

[4035-interpretazione autentica.pdf](#)[Apri](#)