

Imposta sostitutiva sui mutui - L'ABI concorda con l'orientamento ANCE

7 Settembre 2004

In attesa dei chiarimenti ministeriali che confermino l'esclusione dell'aumento dell'imposta sui mutui, dallo 0,25% al 2%, per i finanziamenti contratti dalle imprese edili per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di abitazioni, dopo l'Assonime ([Imposta sostitutiva sui mutui - L'Assonime conferma l'esclusione dell'aumento per le imprese edili del 23 agosto 2004](#)), **anche l'Abi è orientata a limitare l'applicabilità dell'aggravio alle sole persone fisiche**, non esercenti attività commerciale, con riferimento ai mutui relativi ad abitazioni diverse dalla «prima casa».

L'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative affinché, in sede amministrativa, sia espressamente confermato tale orientamento, fermo restando che specifici interventi saranno comunque intrapresi anche in sede parlamentare, nel corso della conversione in legge del **D.L 3 agosto 2004, n.220** che, con l'art.2, ha fornito l'interpretazione autentica della disposizione di aumento dell'imposta, precisando che l'aggravio si applica 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 stabilite dalla norma per le agevolazioni «prima casa» (di cui alla nota II-bis, all'art.1, della Tariffa, Parte I, annessa D.P.R. 131/1986).

Al riguardo, si ricorda che l'**art.1-bis, comma 6, della legge 30 luglio 2004, n.191** ha previsto, dal 1° agosto 2004, 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 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 dovrebbe applicarsi 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, dell'Assonime ed ora anche dell'Abi, il senso da attribuire all'interpretazione autentica della disposizione in esame, fornita dall'art.2 del citato D.L.220/2004 (il cui iter parlamentare di conversione in legge dovrebbe iniziare nei prossimi giorni) che, come detto, precisa come l'aumento dell'imposta si applichi 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 citate condizioni «prima casa» ([cfr. Imposta sostitutiva sui mutui - Esclusione dell'aumento per le imprese edili del 2 agosto 2004](#), nonché il documento [Conversione in legge del D.L. 168/2004 - Aumento imposta sui mutui/Coefficienti catastali del 2 agosto 2004](#)).

Il chiaro rinvio ai requisiti «prima casa», infatti, porta a ritenere circoscritta l'applicabilità dell'aumento dell'imposta sostitutiva alle sole persone fisiche, non esercenti attività commerciale, per le quali possono sussistere ed essere verificate tali condizioni.

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 dovrebbe riguardare i mutui contratti per la realizzazione, l'acquisto o la ristrutturazione di abitazioni destinate alla vendita (beni merce), o alla locazione (immobili patrimonio).

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

[4673-art.1-bis, comma 6, legge 30 luglio 2004, n.191.pdf](#)[Apri](#)

[4673-D.L 3 agosto 2004, n.220.pdf](#)[Apri](#)