

Imposta sostitutiva sui mutui – Pubblicata in Gazzetta Ufficiale la norma interpretativa

20 Ottobre 2004

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 246 del 19 ottobre 2004 della legge 19 ottobre 2004, n.257, che ha convertito con modificazioni il D.L. 3 agosto 2004, n.220, entra definitivamente in vigore, tra l'altro, la norma di interpretazione autentica della disposizione di aumento dell'imposta sostitutiva, dallo 0,25% al 2%, sull'ammontare dei mutui a medio-lungo termine diretti all'acquisto di abitazioni diverse dalla «prima casa» (prevista dall'art.1-bis della legge 191/2004).

In particolare, l'**art.2 del D.L.220/2004**, convertito con modificazioni nella citata legge 257/2004, chiarisce che l'aumento 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, come auspicato dall'ANCE, durante la discussione parlamentare del provvedimento, è stato accolto dal Governo uno specifico **Ordine del Giorno**, con il quale lo stesso si impegna a chiarire espressamente che l'aumento dell'imposta non riguarda i finanziamenti contratti dalle imprese di costruzioni o immobiliari per l'acquisto, la realizzazione o la ristrutturazione di abitazioni destinate alla vendita o alla locazione.

Infatti, l'espresso rinvio normativo alle condizioni previste per le agevolazioni fiscali in caso di acquisto di una «prima casa» rende applicabile l'aumento d'imposta alle sole persone fisiche, non esercenti attività commerciale, per le quali possono sussistere ed essere verificate tali condizioni.

Pertanto, a seguito dell'accettazione dell'Ordine del Giorno, il Governo si è impegnato a chiarire espressamente che l'aumento del prelievo, così come non interessa tutti i finanziamenti 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 abitazioni destinate alla vendita (beni merce), o alla locazione (immobili patrimonio).

In tal senso dovrebbe esprimersi ora l'Amministrazione finanziaria in una Circolare di prossima emanazione.

Si ricorda, comunque, che, stante l'art.1-bis della legge 191/2004, 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).

Sono, quindi, 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 ipotecaria e catastale in misura fissa.

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 condizioni, 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%.

[4047-Ordine del Giorno.pdf](#)[Apri](#)

[4047-art.2 del D.L.220-2004.pdf](#)[Apri](#)