

Imposta sostitutiva sui mutui – Orientamento dell'Ance

21 Dicembre 2004

Pervengono molte richieste di chiarimento sulla corretta applicazione dell'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 ed oggetto d'interpretazione autentica di cui all'art.2, comma 1 della legge 257/2004).

A tal proposito si ribadisce che, ad avviso dell'Ance, che trova conferma anche nell'orientamento dell'Assonime e dell'ABI, l'**aumento** dell'imposta sostitutiva 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 ([cfr. Imposta sostitutiva sui mutui – L'ABI concorda con l'orientamento ANCE del 7 settembre 2004](#), e il documento [Imposta sostitutiva sui mutui – Pubblicata in Gazzetta Ufficiale la norma interpretativa del 20 ottobre 2004](#)).

Infatti, l'espresso rinvio normativo della norma d'interpretazione autentica 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.

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.

In tal senso si è in attesa dell'emanazione della circolare dell'Agenzia delle Entrate che confermi tale orientamento.

In ogni caso, si ribadisce che **la più alta aliquota del 2% si applica** sull'ammontare complessivo dei finanziamenti di durata superiore a 18 mesi, erogati in ciascun esercizio, **solo nel caso in cui siano verificate congiuntamente le seguenti condizioni:**

1. il finanziamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni, per le quali non 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 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.

Pertanto, solo nel caso in cui tali requisiti non siano soddisfatti dal soggetto che richiede il finanziamento si applicherà, sull'ammontare di quest'ultimo, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 2%. Nell'ipotesi, invece, di ricorrenza delle condizioni, l'aliquota sarà quella ridotta dello 0,25%;

2. il medesimo finanziamento sia erogato in base a contratti conclusi a decorrere dal 1° agosto 2004 (data di entrata in vigore della legge 191/2004).

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%.

Stante ciò, per quello che più interessa le imprese, continua ad applicarsi **l'imposta nella misura dello 0,25% a tutti i finanziamenti**, di durata superiore a 18 mesi, che siano relativi tra l'altro a:

Ø l'acquisto di beni strumentali, quali impianti e macchinari;

Ø l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili non abitativi (fabbricati industriali, commerciali ecc.), nonchè di aree edificabili.

[4678-Ordine del Giorno.pdf](#) [Apri](#)