

# Imposta sostitutiva sui mutui -Ulteriori precisazioni dell'Assonime

10 Marzo 2005

L'Assonime torna a pronunciarsi sulle disposizioni contenute nell'art. 1-bis, comma 6, del d.l. 168/2004, convertito con la legge 191/2004, che prevede l'**innalzamento dallo 0,25% al 2% dell'aliquota dell'imposta sostitutiva per i finanziamenti a medio-lungo termine**, affermando che la disposizione in esame riguarda **«i soli finanziamenti per l'acquisizione di case di abitazione da parte di persone fisiche e che comunque non siano riferibili ad attività d'impresa»**.

Come noto, l'art.1-bis, comma 6, della legge 191/2004 ha innalzato dallo 0,25% al 2% l'aliquota dell'imposta sostitutiva (prevista dall'art.18 del D.P.R. 601/1973) per i finanziamenti a medio-lungo termine (di cui agli artt.15 e ss. del D.P.R. 601/1973) che non siano destinati all'acquisto di una «prima casa» e delle relative pertinenze.

La norma, così come formulata, ha suscitato, sin dalla relativa approvazione, diversi dubbi interpretativi sull'ambito applicativo dell'aumento dell'imposta, che sembrava riferibile a tutti i finanziamenti a medio-lungo termine (ossia superiori a 18 mesi), compresi quelli contratti dalle imprese per l'acquisto di beni strumentali.

Al riguardo, è successivamente intervenuto l'art.2 del D.L. 220/2004 che ha fornito l'interpretazione di tale disposizione, precisando che l'aumento dell'imposta sostitutiva è applicabile ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni previste dalla legge per poter fruire dei benefici «prima casa» (previsti dalla Nota II-bis all'art.1 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986).

In sostanza, la norma interpretativa ha chiarito inequivocabilmente che l'aumento dell'imposta sostitutiva dallo 0,25% al 2%, essendo limitata ai mutui relativi a «seconde case», non interessa comunque i finanziamenti contratti dalle imprese per l'acquisto di immobili non abitativi (aree, fabbricati industriali, commerciali ecc.) o di altri beni strumentali (macchinari, impianti ecc.). Ha tuttavia lasciato, a livello normativo, dubbi sull'inapplicabilità dell'aumento d'imposta ai finanziamenti contratti dalle imprese per l'acquisto, la costruzione o ristrutturazione di abitazioni.

A tal proposito, con la **Circolare n.10 del 1° marzo 2005**, l'Assonime, come già sostenuto dall'ANCE ([cfr. Imposta sostitutiva sui mutui – Orientamento dell'Ance del 21 dicembre 2004](#)), precisa che, in virtù dell'esplicito richiamo alla normativa in tema di agevolazioni per l'acquisto della «prima casa», **si esclude la possibilità che l'aumento possa gravare su soggetti diversi dalle persone fisiche, non esercenti attività commerciale** «per le quali soltanto è ipotizzabile una valutazione sulla presenza dei requisiti richiesti per la spettanza delle suddette agevolazioni».

In particolare, l'Assonime afferma che l'aumento non può applicarsi **«anche se il finanziamento è erogato ai fini dell'acquisto di beni immobili come può accadere frequentemente per i mutui contratti da imprese costruttrici o che abbiano come oggetto dell'attività l'acquisto per la rivendita di tali beni»**

Pertanto, le operazioni di finanziamento realizzate dalle imprese del settore edile in tale ambito rimangono, l'Assonime aggiunge, **«soggette all'imposta sostitutiva con l'aliquota dello 0,25 per cento, al pari di tutti i finanziamenti bancari a medio e lungo termine che abbiano finalità commerciali»**.

Tale interpretazione trova fondamento anche negli orientamenti emersi nel corso dei lavori parlamentari. La Commissione Finanze della Camera, infatti, nel rendere parere favorevole sul testo della legge di conversione, ha espressamente osservato che l'aumento non deve trovare applicazione per i finanziamenti «erogati in favore di soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa».

Nella stessa Circolare n.10, l'Assonime chiarisce inoltre che:

- Ü **per quanto riguarda i finanziamenti erogati per la “costruzione” di una casa di abitazione, l'imposta sostitutiva è applicabile** nella misura dello **0,25%**, qualora il **mutuatario**, se acquistasse a titolo derivativo l'immobile oggetto di costruzione, potrebbe beneficiare delle suddette agevolazioni **«prima casa»**;
- Ü **per quanto riguarda i finanziamenti erogati per la “ristrutturazione” di immobili già posseduti, l'imposta sostitutiva è applicabile** nella misura dello **0,25%**, a condizione che in capo al proprietario dell'immobile (persona fisica non esercente attività commerciale) siano **verificate le condizioni previste per l'acquisto agevolato della «prima casa» al momento dell'erogazione del finanziamento**, a nulla rilevando la circostanza che l'immobile sia stato o meno a suo tempo acquistato con le medesime agevolazioni.

Per completezza, si ricorda, ulteriormente, che, come auspicato dall'ANCE, durante la discussione parlamentare della norma interpretativa, il Governo ha accolto uno specifico **Ordine del Giorno**, con il quale lo stesso si è impegnato 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 (beni merce) o alla locazione (immobili patrimonio)**.

In attesa dell'emanazione di una circolare da parte dell'Amministrazione finanziaria che confermi tale precisazione, si rammenta che, in ogni caso, alla luce delle attuali disposizioni, resta fermo 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.
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).