

Aumento dell'Imposta sostitutiva sui mutui - Inapplicabilità per le imprese edili

11 Maggio 2005

L'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 19/E del 9 maggio 2005**, conferma l'orientamento dell'Ance, secondo il quale 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 mutui erogati alle imprese, compresi quelli stipulati per l'acquisto o la costruzione di abitazioni destinate alle vendite da parte delle imprese edili.

Pertanto, i finanziamenti erogati in favore sia di società che di ditte individuali, operanti nel settore edile e/o immobiliare, continuano ad essere assoggettati all'imposta sostitutiva, di cui all'art. 18 del dpr 601/1973, con aliquota dello 0,25%.

L'aumento dell'imposta sostitutiva, dallo 0,25% al 2%, si applica, infatti, solo in relazione ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, per i quali non ricorrono le condizioni delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della «prima casa» (art.1, Nota II-bis, Tariffa dpr 131/1986, ossia: **a-** residenza nel comune in cui è sito l'immobile; **b-** non possidenza, esclusiva o in comunione con il coniuge, di altra casa di abitazione sita nel territorio dello stesso comune; **c-** non possidenza neppure per quote su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata con le medesime agevolazioni).

La Circolare n. 19/E/2005 precisa, inoltre, che:

- l'**aliquota dello 0,25% si applica** a tutti i finanziamenti a medio-lungo termine relativi

 Ü all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di **immobili diversi da quelli ad uso abitativo** e relative pertinenze,

 Ü all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di **immobili ad uso abitativo per cui ricorrono i requisiti «prima casa»** e relative pertinenze.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il concetto di «prima casa» non risulta essere quello definito all'art. 15, comma 1, lett. b) del TUIR 917/1986 (cioè l'«abitazione principale», intesa come dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari, condizione necessaria se si vuole accedere alla detraibilità degli interessi passivi), ma quello più ampio, previsto per le agevolazioni relative all'acquisto della prima proprietà nel Comune di residenza. In sostanza, l'imposta sul finanziamento rimane allo 0,25%, anche nell'ipotesi in cui venga acquistata una casa affittata o, comunque, non destinata a propria abitazione;

- l'applicazione dell'aliquota dello 0,25%, per quanto concerne le sole persone fisiche che acquistano una «prima casa», è subordinata ad una dichiarazione, da rendere nel medesimo atto di mutuo, da cui risulti che il prestito non rientra tra quelli a cui si applica l'aliquota del 2%.

Nel caso di mutuo cointestato, la dichiarazione deve essere resa da tutti i mutuatari. Nell'ipotesi in cui l'immobile costituisca poi «prima casa» solo per uno di questi, l'aliquota dello 0,25% si applicherà solo per la quota parte del mutuo relativa al soggetto con i requisiti «prima casa», mentre per la restante quota si applicherà l'aliquota del 2%.

[4134-Circolare n. 19-E del 9 maggio 2005.pdf](#) **Apri**