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.pdfApri