

Imposta sostitutiva sui mutui – Conversione di un'apertura di credito in mutuo fondiario

27 Ottobre 2005

Con la **Risoluzione n.1/T del 22 settembre 2005**, l'Agenzia del Territorio ha fornito importanti precisazioni sull'applicabilità dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio-lungo termine (ossia superiori a 18 mesi), prevista dagli artt.15-18 del D.P.R. 601/1973, a particolari operazioni di finanziamento piuttosto ricorrenti nel settore delle costruzioni.

Si tratta, nello specifico, della seguente fattispecie negoziale:

1. gli istituti bancari concedono, a società di costruzioni, aperture di credito in conto corrente per un importo massimo predeterminato, utilizzabile in modo flessibile dall'impresa durante l'esecuzione dei lavori;
2. all'ultimazione dell'opera, tali finanziamenti sono destinati a convertirsi in mutui fondiari, frazionati al fine di agevolare la vendita delle singole unità immobiliari, da parte delle imprese costruttrici, tramite accollo all'acquirente.

Contestualmente alla conversione del rapporto, si procede alla conferma dell'ipoteca originariamente iscritta a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente, mediante l'esecuzione di apposita annotazione.

A quest'ultimo riguardo, è stato chiesto di conoscere se l'annotazione di conferma dell'ipoteca può, o meno, essere assoggettata all'imposta sostitutiva dello 0,25% prevista dagli artt.15-18 del D.P.R. 601/1973 per le operazioni di finanziamento a medio-lungo termine (innalzata al 2%, dall'art. 1-bis, comma 6, della legge 191/2004, in caso di mutui concessi a persone fisiche non esercenti attività commerciale per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni diverse dalla "prima casa", cfr. Circolare ANCE n. 14 del 19 maggio 2005).

In tal ambito, richiamando l'orientamento giurisprudenziale espresso sul regime agevolativo dalla Corte di Cassazione, l'Agenzia del Territorio ha, in sostanza, precisato come l'imposta sostitutiva trovi applicazione, tra l'altro:

- per le operazioni di finanziamento a medio-lungo termine che, in generale, comportino, a favore del soggetto finanziato, la disponibilità di nuova liquidità suscettibile di impieghi produttivi (compresa l'apertura di credito in conto corrente).

In tal senso, l'esigenza di attingere denaro non può ritenersi soddisfatta, quando il soggetto accreditato non veda ampliata la propria liquidità, ma ottenga soltanto una dilazione nell'adempimento del suo debito (Corte di Cassazione, Sent. n.4611/2002).

- anche in caso di diverse operazioni, in stretta connessione tra loro, alla condizione che la successiva operazione di finanziamento derivi da una modificazione della precedente (Corte di Cassazione, Sent. n.4530/2002).

Sulla base di queste precisazioni, l'Agenzia del Territorio ha negato, alla fattispecie in esame, l'applicabilità dell'imposta sostitutiva in capo all'impresa, in quanto il mutuo fondiario non può considerarsi una trasformazione dell'apertura di credito in conto corrente, ma un nuovo rapporto avente un oggetto parzialmente diverso rispetto al primo (la somma di denaro rimasta non pagata dall'impresa finanziata originariamente) ed un differente titolo (mutuo e non apertura di conto corrente). Inoltre, con riferimento al nuovo rapporto di mutuo, non può trovare applicazione l'imposta sostitutiva, in quanto con esso non vengono ampliate le disponibilità economiche del soggetto originariamente finanziato.

In conclusione, quindi, in questo caso specifico, l'annotazione per la conferma dell'ipoteca originariamente iscritta a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente non può essere assoggettata all'imposta sostitutiva dello 0,25%.

Per completezza, si ricorda infine che, a decorrere dal 1° agosto 2004, la misura dell'imposta sostitutiva è stata innalzata dallo 0,25% al 2% per i soli finanziamenti contratti da persone fisiche non esercenti attività commerciale per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni diverse dalla "prima casa" (ossia, quando non ricorrono i requisiti stabiliti dalla nota II-bis, art.1 della Tariffa, Parte Prima, del DPR 131/1986), per effetto dell'art.1-bis della legge 191/2004 e della relativa norma di interpretazione autentica fornita dall'art. 2, comma 1, della legge 257/2004.

L'incremento non riguarda, quindi, i finanziamenti a medio-lungo termine stipulati dalle imprese, anche se finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di case di abitazione, destinate alla vendita o alla locazione (per approfondimenti in materia, si rimanda al documento [Imposta sostitutiva sui mutui – Disciplina normativa e chiarimenti ministeriali del 19 maggio 2005](#) ed alla Circolare ministeriale n. 19/E/2005 alla stessa allegata).

[4702-Risoluzione n.1-T del 22 settembre 2005.pdf](#)[Apri](#)