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.pdfApri