

## Normativa e prassi

## Mutui ipotecari. Rinegoziazione agevolata, all'Inpdap come in banca

28 Febbraio 2008

Imposta sostitutiva anche per i finanziamenti concessi dagli istituti previdenziali ai propri iscritti, per l'estinzione anticipata di quelli già precedentemente contratti

Thumbnail

Le operazioni di finanziamento poste in essere da enti di previdenza obbligatoria nei confronti dei propri iscritti, per estinguere mutui precedentemente contratti per l'acquisto di un immobile a uso abitativo, sono attratte al regime dell'imposta sostitutiva (articoli 15 e seguenti del Dpr 601/1973). Questo è il chiarimento giunto con la **risoluzione n. 68/E** del 28 febbraio, con cui l'agenzia delle Entrate ha esaminato l'interpello proposto da un contribuente che, volendo rinegoziare un contratto di mutuo ipotecario per l'acquisto della "prima casa", con un altro concesso dall'Inpdap, aveva chiesto di conoscere il corretto trattamento tributario applicabile all'operazione.

Occorre premettere brevemente che, ai sensi degli articoli da 15 a 20 del Dpr 601/1973, le operazioni di credito a medio e lungo termine, in presenza di determinati requisiti, sono sottratte al trattamento ordinario - consistente nel pagamento delle imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative - e sottoposte al pagamento di una imposta sostitutiva, la cui misura, fino al 31 luglio 2004, giorno antecedente all'entrata in vigore del decreto legge 168/2004, era per tutte le operazioni pari allo 0,25 per cento.

Con il DL 168/2004, il legislatore è intervenuto, introducendo, all'articolo 18 del Dpr 601/1973, l'aliquota del 2%, che si applica ai solo finanziamenti erogati per l'acquisto di un immobile a uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni previste per la "prima casa".

Tali disposizioni sono state poi estese anche alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazioni poste in essere da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti dei propri dipendenti e iscritti (articolo 2, comma 1-bis, DL 220/2004).

Con la risoluzione 68/E, l'agenzia delle Entrate ha dovuto operare una rilettura del precedente quadro normativo, alla luce delle novità introdotte, in particolare, dall'articolo 8 del DL 7/2007.

Tali ultimi interventi normativi sono stati caratterizzati dalla previsione di un regime di favore - anche dal punto di vista fiscale - per coloro che contraggono un mutuo per l'acquisto di un immobile a uso abitativo. E' stato riconosciuto, infatti, un regime agevolato per le operazioni di "ricontrattazione" dei mutui originariamente stipulati e, quindi, anche per le ipotesi di accensione di nuovi mutui finalizzati alla sostituzione di quelli precedentemente contratti.

Le scelte di politica fiscale che hanno generato il sistema delle norme attualmente in vigore hanno spinto, dunque, l'Amministrazione a considerare se anche i mutui concessi dagli istituti previdenziali ai propri iscritti, per l'estinzione di quelli già contratti con le banche, rientrassero nel rappresentato trattamento di favore.

La conclusione "favorevole" di una tale valutazione si è fondata sulla tesi che l'operazione con cui si estingue l'originario mutuo, per contrarne uno nuovo - sempre finalizzato all'acquisto dell'abitazione - va considerata in modo unitario, non avulsa, quindi, da quella che è la causa posta a fondamento dell'intera operazione economica, ovvero l'acquisto dell'abitazione.

Il nuovo mutuo, in conclusione, sconterà l'aliquota dello 0,25% o del 2%, a seconda che, rispettivamente, per l'immobile ricorrano o meno i requisiti previsti per godere del regime agevolato "prima casa".

di  
**Maurizio Delvecchio**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/mutui-ipotecari-rinegoziazione-agevolata-allinpdap-come-banca>