logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Attualità

L'aliquota maggiorata riguarda solo le persone fisiche

16 Maggio 2005

Il prelievo del 2% si applica ai mutui per abitazioni diverse dalla prima casa. Per le imprese resta lo 0,25%

Thumbnail
Image not found or type unknown

Negli ultimi tempi, l'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine è stata oggetto di interventi chiarificatori da parte dell'Agenzia delle Entrate, contenuti nella **circolare 19/E** del 9 maggio 2005 e nella **risoluzione 49/E** del 22 aprile 2005.

L'imposta sostitutiva di cui si parla è stata introdotta dal Dpr n. 601 del 29 settembre 1973, che agli articoli 15 e seguenti prevede che le operazioni relative a finanziamenti a medio e lungo termine compiute da aziende e istituti di credito autorizzati a esercitare tale forma di credito(1) siano esenti dalle imposte di registro, di bollo, ipotecaria, catastale e dalla tassa sulle concessioni governative, sostituite appunto da un'imposta sostitutiva con aliquota pari allo 0,25 per cento dell'importo finanziato.

Successivamente, l'articolo 1-*bis* del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, ha elevato l'aliquota dell'imposta sostitutiva al 2 per cento sui finanziamenti che non traggono origine nell'acquisto di abitazione con i requisiti per usufruire dell'agevolazione cosiddetta "prima casa", fissati dall'articolo 1 della nota II-*bis* contenuta nella tariffa allegata al Dpr 26 aprile 1986 n. 131(2).

Il decreto legge 3 agosto 2004, n. 220, in sede di interpretazione autentica del citato decreto 168/2004, ha esteso l'aliquota dello 0,25 per cento ai mutui concessi da enti, istituti, fondi e casse di previdenza ai propri iscritti e dipendenti per acquistare un immobile da adibire ad abitazione con i requisiti dell'agevolazione "prima casa".

La citata circolare 19/E del 9 maggio ha precisato alcuni punti controversi della disciplina

scaturente dall'intreccio delle norme citate.
Sotto il profilo delle modalità operative del versamento dell'imposta sostitutiva da parte delle banche, fissate dall'articolo 20 del medesimo Dpr 601/1973(3), la circolare ha sottolineato che, pur essendo la banca il soggetto obbligato, il soggetto "inciso" è colui il quale prende in prestito la somma, in quanto, in sede di erogazione della somma mutuata, la banca addebita al mutuatario un importo pari all'imposta sostitutiva da essa pagata.
Perciò, viene chiarito che, per l'applicazione dell'aliquota dello 0,25 per cento o del 2 per cento, il soggetto che richiede il finanziamento deve rilasciare una dichiarazione da cui emerga se il medesimo abbia i requisiti o meno per usufruire dell'agevolazione "prima casa" e di conseguenza dell'aliquota dello 0,25 per cento, dichiarazione che verrà trasfusa nel contratto di mutuo.
Nel caso in cui il mutuo sia cointestato, è necessario che tutti i mutuatari rendano la dichiarazione. In particolare, qualora solo uno dei contestatari abbia i requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa", solo per la quota parte di finanziamento a lui riferibile sarà applicata l'aliquota dello 0,25 per cento, mentre per la quota restante si applicherà l'aliquota del 2 per cento.

Sotto il profilo soggettivo, invece, la circolare 19/E opera un ampliamento dei soggetti destinatari dell'aliquota dello 0,25 per cento, facendovi confluire anche i soggetti diversi dalle persone fisiche (società ed enti di ogni tipo) e gli imprenditori individuali che stipulano un mutuo per acquistare, costruire o ristrutturare un immobile strumentale all'esercizio dell'attività economica.
Dalle argomentazioni addotte a sostegno di questo ampliamento, si desume che l'aliquota dello 0,25 per cento continua a essere considerata l'aliquota ordinaria dell'imposta sostitutiva, mentre quella del 2 per cento è reputata "maggiorata".
Per quanto concerne la decorrenza della nuova aliquota, la circolare specifica che essa si applica ai finanziamenti erogati in base a contratti stipulati dal 1° agosto 2004.

La risoluzione 49/E opera, invece, un ampliamento della sfera applicativa dell'imposta sostitutiva con riferimento a finanziamenti concessi da enti, istituti, fondi e casse di previdenza ai loro iscritti e dipendenti non solo per acquistare un immobile da adibire ad abitazione, ma anche per costruirlo.
Il quesito, da cui è scaturita la risoluzione in parola, è stato posto da un istituto di previdenza che prospettava l'applicazione del beneficio del pagamento dell'imposta sostitutiva sui mutui anche se questi ultimi fossero stati richiesti non per l'acquisto, ma per la costruzione o per la ristrutturazione di abitazioni.

L'Agenzia, ribadendo sotto il profilo soggettivo che beneficiari dell'agevolazione - oltre le banche - sono solo gli enti espressamente citati, cioè enti, istituti, fondi e casse di previdenza, ne ha

precisato anche l'ambito oggettivo di applicazione.
Finalità del contratto di mutuo deve essere l'acquisto di un'abitazione e, poiché la previsione del citato articolo 2 del decreto legge 220/2004 ha natura agevolativa, non è suscettibile di interpretazione estensiva.
Pertanto, con riferimento ai mutui concessi dagli enti su indicati, l'applicabilità dell'imposta sostitutiva è riconosciuta ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto di abitazioni.
Tuttavia, poiché il termine "acquisto" è generico, l'Agenzia equipara all'acquisto a titolo derivativo, scaturente cioè da una compravendita, l'acquisto a titolo originario derivante dalla costruzione di un immobile da adibire ad abitazione, restando esclusi, pertanto, i mutui destinati alla ristrutturazione.

Qualora, invece, il mutuo sia stato contratto per acquistare un immobile non finalizzato all'abitazione, le relative operazioni compiute dagli enti, istituti, fondi e casse di previdenza non rientreranno nella disciplina agevolativa dell'imposta sostitutiva, ma saranno soggette alle imposte, di bollo, di registro, ipotecaria e catastale, previste dalla normativa vigente per ciascuna operazione.

NOTE:

1) Ai sensi del medesimo articolo 15 del Dpr 29/09/1973, n. 601, si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale supera 18 mesi.

2) I requisiti richiesti dalla vigente normativa per fruire del beneficio sono tre, che devono sussistere congiuntamente: avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o avere l'intenzione di stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto; non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge del diritto di proprietà o di usufrutto o di uso o di abitazione di altra abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da comprare; non possedere in tutto il territorio nazionale, neanche pro quota o in regime di comunione legale, il diritto di proprietà, di nuda proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su altra casa acquistata con le agevolazioni fiscali.

3) L'articolo 20 indica le modalità di liquidazione, di versamento e di dichiarazione dell'imposta sostitutiva, che è un adempimento cumulativo, relativo a tutti i finanziamenti a medio e lungo termine erogati in un periodo d'imposta.

di
Annamaria Crisconio

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/laliquota-maggiorata-riguarda-solo-persone-fisiche