

Normativa e prassi

Mutui Cdp per comprare casa liberi dalle imposte indirette

25 Luglio 2016

La previsione di esenzione disposta dal DI 269/2003 è applicabile al complessivo rapporto di finanziamento, quindi anche all'erogazione delle somme da parte delle banche

Thumbnail
Image not found or type unknown

La previsione di esenzione di cui all'articolo 5, comma 24, del DI 269/2003, trova applicazione in relazione al complessivo rapporto di finanziamento contemplato dal comma 7-bis del medesimo articolo. Pertanto, si applica il regime di esenzione dalle imposte di registro, di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, sia con riferimento al rapporto di finanziamento intercorrente tra Cassa depositi e prestiti (Cdp) e banche, che ai conseguenti contratti di mutuo stipulati tra banche e beneficiari finali sulla base della Convenzione Cdp - Abi del 20 novembre 2013. Ciò, in considerazione della stretta correlazione tra il rapporto di provvista tra Cdp e banche, e il contratto di mutuo stipulato tra banche e beneficiari finali.

Questi in sintesi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 61/E** del 25 luglio 2016.

Il caso

Con la Convenzione tra Cassa depositi e prestiti e Associazione bancaria italiana 2013 sono state definite le regole relative alla messa a disposizione, da parte di Cdp a favore delle banche, della provvista finanziaria necessaria per l'erogazione di mutui garantiti da ipoteca su immobili residenziali, da destinare prioritariamente all'acquisto dell'abitazione principale e a interventi di ristrutturazione, da parte di giovani coppie, nuclei familiari con disabili e famiglie numerose.

L'ultimo periodo del comma 7-bis dell'articolo 5 del DI 269/2003 stabilisce che ai finanziamenti concessi da Cdp alle banche, da destinare in via esclusiva alle finalità sopra ricordate, si applica il regime fiscale stabilito dal comma 24 del medesimo articolo, ossia l'esenzione dall'imposta di registro, di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta.

Il nodo da sciogliere riguardava detta esenzione, in particolare se la stessa dovesse trovare applicazione, oltre che per i finanziamenti concessi da Cdp alle banche, anche per la successiva erogazione delle somme ai mutuatari, tramite la stipula di mutui ipotecari.

L'interpretazione estensiva del comma 7-bis, che porta a ricomprendere nel regime esentativo non solo il rapporto tra Cdp e banche ma anche il rapporto tra banche e beneficiari finali, si basa essenzialmente sulla duplice considerazione che negli atti di mutuo:

- si fa esplicito riferimento che la provvista è stata acquisita dalla banca presso Cdp
- è prevista la cessione in garanzia a favore di Cdp di tutti i crediti nascenti dai contratti di mutuo stipulati e vantati dalla banca nei confronti dei mutuatari.

Al riguardo, l'Agenzia osserva che, con la norma contenuta nel comma 7-bis, si introduce una particolare procedura di erogazione di finanziamenti con provvista proveniente da Cdp, volta a favorire l'accesso al credito finalizzato esclusivamente all'acquisto o alla ristrutturazione dell'abitazione principale da parte di categorie di soggetti meritevoli di tutela, quali le giovani coppie e le famiglie numerose o con disabili. Viene, quindi, disposto che i minori differenziali sui tassi di interesse in favore delle banche si trasferiscono sul costo del mutuo a vantaggio dei mutuatari.

Dall'esame della Convenzione del 20 novembre 2013, emerge, infatti, che l'utilizzo della provvista messa a disposizione da Cdp deve portare a un miglioramento delle condizioni finanziarie offerte ai mutuatari, rispetto a quelle normalmente praticate dalla banca. A tal fine, nei contratti di mutuo viene data informativa ai beneficiari del vantaggio loro riconosciuto in termini di riduzione del tasso annuo nominale.

Inoltre, in ciascun contratto di mutuo stipulato con il beneficiario viene specificato che l'operazione è stata realizzata utilizzando detta provvista e che ciascuna erogazione di ciascun mutuo è subordinata al ricevimento, da parte della banca, della provvista corrispondente, emessa da Cdp.

Fatte tali premesse, l'Agenzia osserva che il contratto di mutuo stipulato tra la banca e il beneficiario finale, a seguito della messa a disposizione della suddetta provvista, si pone quale atto esecutivo rispetto al finanziamento da Cdp alla banca e che, quindi, l'erogazione di tale provvista costituisce il presupposto necessario e indispensabile per la successiva erogazione delle somme ai beneficiari.

Pertanto, nelle operazioni di finanziamento in argomento, la banca svolge una funzione strumentale volta a consentire che la provvista messa a disposizione da Cdp per agevolare l'accesso al credito da parte dei soggetti individuati dalla norma venga effettivamente destinata a tale finalità.

Dalla lettura della Convenzione emerge, infine, che i crediti nascenti dai contratti di mutuo concessi ai beneficiari finali sono oggetto di cessione in garanzia da parte della banca cedente a favore di Cdp, a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di finanziamento.

Proprio in considerazione della stretta correlazione tra il contratto di finanziamento tra Cdp e banca e il contratto di mutuo tra la banca e il beneficiario finale, l'Agencia ritiene che l'esenzione di cui all'articolo 5, comma 24, del DI 269/2003 debba trovare applicazione in relazione al complessivo rapporto di finanziamento di cui al comma 7-bis e, quindi, sia in relazione al finanziamento intercorrente tra Cdp e banche, che al conseguente finanziamento tra banche e beneficiari finali (cioè, ai contratti di mutuo stipulati sulla base della Convenzione).

Tale interpretazione, precisa l'Agencia, appare coerente con i principi già affermati con riferimento ad analoghe agevolazioni, quali quelle spettanti per i contratti di finanziamento stipulati con i fondi Bei (Banca europea per gli investimenti). In particolare, con la risoluzione n. 240621 del 1983, è stato chiarito che il regime di esenzione previsto per il contratto di finanziamento stipulato tra Bei e l'Istituto di credito intermediario trova applicazione anche in relazione al rapporto di finanziamento tra l'intermediario e il beneficiario finale del prestito Bei. Quanto affermato trova fondamento nello stretto collegamento esistente tra il contratto principale di finanziamento tra Bei e banca intermediaria, e quello conseguente tra quest'ultima e beneficiario finale del prestito.

di

Lucia Grifoni

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/mutui-cdp-comprare-casa-liberi-dalle-imposte-indirette>