

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 19-2008/T

Nuova disciplina dell'imposta sostitutiva su finanziamenti - Art. 1, comma 160 ⁽¹⁾, della legge 244/2007

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 18 gennaio 2008

Sommario: 1. Premessa; 2. Formalità, soggetto ed oggetto della dichiarazione di "sussistenza delle condizioni"; 3. Ipotesi particolari; 3.1 Finanziamento per acquisto a favore del terzo; 3.2 Finanziamento contratto da coniugi in comunione dei beni; 3.3 Finanziamenti stipulati prima dell'acquisto; ipotesi dell'acquisto successivo senza condizioni "prima casa"; 3.4 Finanziamenti per scopi diversi dall'acquisizione dell'abitazione; la "surrogazione"; 4. Il regime decadenziale; 5. Prospetto riepilogativo sinottico ed appendice normativa.

1. Premessa

Le prime applicazioni delle modifiche all'imposta sostitutiva sui finanziamenti ⁽²⁾, introdotte dalla L. 244/2007, hanno fatto emergere una serie di questioni che inducono ad ampliare le prime analisi elaborate anteriormente alla pubblicazione della legge nella *Gazzetta Ufficiale* ⁽³⁾.

Al riguardo occorre una breve premessa per focalizzare alcuni punti salienti.

Trattandosi di disposizioni riguardanti *finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla Nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 o per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla citata Nota II bis, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo*, va ricordato, innanzi tutto, che la ricorrenza delle

condizioni in questione può ritenersi sussistente anche ove l'acquisto non sia fatto invocando l'agevolazione "prima casa".

Infatti, argomentando dalla collocazione sistematica della disposizione che prevede l'aliquota del 2%, è stata convincentemente sostenuta l'ammissibilità del trattamento sostitutivo con aliquota 0,25% anche ove in concreto non sia stata invocata la medesima agevolazione "prima casa", purché ricorra la sussistenza astratta dei presupposti che avrebbero consentito di invocarla ⁽⁴⁾. A tal fine si è fatto notare che, nel sistema risultante dall'interpretazione autentica (DL 220/04), quella del 2% è un'aliquota in deroga al regime ordinario ⁽⁵⁾, applicabile solo quando il finanziamento sia finalizzato all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di "seconda o ulteriore abitazione" (ma, più appropriatamente e onde tener conto del profilo tipologico di cui *infra*, si deve parlare di fattispecie per la quale non ricorrano le condizioni "prima casa", così evitando erronee etichette) e quindi risulta inapplicabile quando l'immobile abitativo non sia stato acquisito/costruito/ristrutturato con le agevolazioni, pur ricorrendo i presupposti che avrebbero consentito di applicarle.

D'altra parte, assumere che il bene debba essere acquistato effettivamente con le agevolazioni "prima casa", significherebbe da un lato precludere l'applicazione dell'aliquota ordinaria 0,25% al mutuo finalizzato all'acquisto di immobile per il quale l'acquirente - pur potendo invocare anche quella "prima casa" - preferisca richiederne altre più favorevoli (ad esempio quella per i trasferimenti di immobili in zone sottoposte a piani di recupero, ex art. 5 L. 168/82 e art. 3 comma 81 L. 28.12.1995 n. 549) e dall'altro impedire lo stesso trattamento favorevole al mutuo per ristrutturazione assunto da chi abbia acquistato l'immobile da ristrutturare anteriormente alla L. 168/82 (in caso di trasferimento assoggettato ad imposta di registro) o al decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243 (in caso di trasferimento assoggettato ad Iva).

Ovviamente, è del tutto ininfluenza la situazione del bene su cui venga accesa la garanzia ipotecaria, poiché quello che rileva è il bene al cui acquisto/costruzione/ristrutturazione venga destinata la somma oggetto del finanziamento.

In secondo luogo, merita ricordare che la disciplina è fornita unitariamente per i finanziamenti destinati all'acquisto e per quelli finalizzati alla costruzione/ristrutturazione e non subisce differenziazioni a seconda che il finanziamento sia assunto *prima* o *dopo* l'acquisto o la costruzione/ristrutturazione, per cui l'interpretazione delle disposizioni sull'imposta sostitutiva deve essere capace di condurre ad una regola valevole per tutte le fattispecie. In questo senso, non parrebbe condivisibile una lettura della disposizione che porti a differenziare il contenuto della dichiarazione che deve rendere il mutuatario, a seconda che il bene-casa sia già nel suo patrimonio o debba ancora pervenirvi.

In terzo luogo, dando corso alla sopra accennata precisazione in ordine alla ti-

pologia di immobile, merita rammentare che l'aliquota di imposta sostitutiva al 2% è stabilita in relazione ai beni per i quali non ricorrano le *condizioni di cui alla Nota II bis*, mentre il riferimento alle caratteristiche *tipologiche* del bene (di lusso/non di lusso) stabilite dal DM 2.8.1969 è contenuto nell'art. 1 della Tariffa e non nella Nota II *bis* che ne costituisce l'appendice (anche se quest'ultima, prima di porre le "condizioni" ribadisce il riferimento alle case "non di lusso").

Si potrebbe quindi pensare che il mero richiamo alle *condizioni* di cui alla Nota II *bis* tagli fuori le caratteristiche *tipologiche* del bene e colleghi il trattamento alla sola sussistenza di quanto previsto ai punti a), b) e c) della medesima Nota.

Questa impostazione, sia pur fondata su elementi letterali effettivamente riscontrabili, risulta poco convincente sol che si consideri che la Nota II *bis* è complementare all'art. 1, a prescindere dal quale non disciplinerebbe fattispecie alcuna.

Deve ritenersi preferibile, quindi, la lettura sistematica secondo cui, ricorrendo caratteristiche di lusso, non sia applicabile la disciplina di favore né per l'imposta indiretta sul trasferimento, né per l'imposta sostitutiva sul finanziamento.

Passando all'analisi delle novità introdotte dal comma 160 in commento ed avendo presenti le superiori notazioni, innanzi tutto occorre approfondire la portata della regola che impone alla parte mutuataria di far risultare la *sussistenza delle condizioni* di cui alla Nota II *bis* all'art. 1 Tariffa parte I DPR 131/86 (c.d. condizioni "prima casa") mediante *dichiarazione resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo*.

Si deve poi indagare se il trattamento "peggiorativo" (aliquota 2%) debba applicarsi solo in caso di *acquisto da parte del mutuatario* di diritti su immobile abitativo o anche in tutti gli altri casi in cui venga a risultare l'utilizzazione della somma mutuata per *acquisto da parte di soggetti diversi dal mutuatario*.

Ulteriore questione emerge in ordine alla dichiarazione da fare per il finanziamento finalizzato alla costruzione/ristrutturazione, riguardo al quale ci si chiede se la dichiarazione del mutuatario abbia la stessa fisionomia di quella dovuta per il finanziamento destinato all'acquisto a titolo derivativo.

L'indagine va conclusa con riflessioni aggiuntive sul regime decadenziale di cui al nuovo quarto comma art. 20 del DPR n. 601/73, come introdotto dal cit. comma 160, senza trascurare un riferimento alle altre fattispecie di finanziamento - onde verificare se ne sia eventualmente mutato il regime e ciò, in particolare, riguardo ai finanziamenti assunti da mutuatario che agisca in esercizio di impresa, a quelli assunti per scopi diversi dall'acquisto di abitazione (provvista di liquidità, acquisto di altri beni, ripianamento di passività, rinegoziazione di mutui, mutamento di soggetto mutuante - c.d. portabilità -, ecc.) .

2. Formalità, soggetto ed oggetto della dichiarazione di "sussistenza delle

condizioni”.

In ordine al profilo estrinseco, si evidenzia che la dichiarazione deve provenire dal mutuatario ed essere contenuta nell'atto di mutuo o in documento allegato e quindi è normale la contestualità alla stipulazione del contratto di finanziamento. Ma, oltre alla ammissibilità dell'atto integrativo per emendare il contratto di finanziamento carente della dichiarazione o dell'allegazione, già ventilata nelle prime analisi della Commissione Studi Tributarî ⁽⁶⁾, deve ritenersi ammissibile anche la dichiarazione resa anteriormente alla stipulazione del mutuo (purché contenente indici che ne consentano la riconduzione all'atto successivo), presumibilmente di maggiore interesse allorché al contratto di finanziamento intervenga un rappresentante del mutuatario.

Circa l'autore della dichiarazione, oltre al mutuatario, si ritiene che siano legittimati a renderla non soltanto il rappresentante legale e quello organico (senza dei quali non vi sarebbe possibilità di soddisfare il precetto) ma anche il rappresentante volontario, secondo la regola dell'estensione del potere rappresentativo agli atti necessari al compimento dell'incarico (arg. ex art. 1708 c.c.).

Relativamente alla *forma vera e propria*, si rileva che la disposizione in commento non esprime una regola di simmetria (analoga a quella valevole, ad esempio, per la dichiarazione di nomina ex art. 1403 c.c.) e quindi si può utilizzare l'allegazione di una separata dichiarazione redatta in forma non autentica anche quando il finanziamento sia rivestito della forma pubblica o autentica.

Neppure è richiesto – anche se non vietato - il formalismo della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (di recente diffusamente preteso dal legislatore per utilizzarne il correlato rigore sanzionatorio), mentre non pare ammissibile una dichiarazione verbale, perché la disposizione presuppone la *documentazione* allorché si riferisce a dichiarazione resa nell'atto (da intendersi come documento) o per allegato (unito a documento).

Riguardo al contenuto obbligatorio della dichiarazione in parola, si sottolinea la diversità di previsione della menzionata Nota II *bis* ⁽⁷⁾ rispetto a quella del nuovo ultimo periodo del terzo comma art. 18 DPR 601/73 ⁽⁸⁾.

Infatti, nella prima previsione (TU Registro) l'aliquota di favore è applicabile ove ricorrano - oltre all'ubicazione dell'immobile in un certo luogo ed alle caratteristiche "non di lusso" - precise dichiarazioni di parte in ordine alla intenzione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile - se già non residente -, alla non titolarità di certi diritti reali su altri immobili ubicati nello stesso Comune, alla cd. novità del godimento dell'agevolazione;

in quella in commento, l'accesso al trattamento più favorevole avviene dichiarando - semplicemente - che "*sussistono le condizioni di cui alla 'Nota II bis' "* e

quindi il precetto è soddisfatto con tale dichiarazione, senza che il mutuatario-acquirente debba ripetere pedissequamente nel contratto di finanziamento quanto abbia dichiarato o dichiarerà nel contratto di acquisto o all'eventuale appaltatore. Del resto la rilevata diversità pare avere una sua precisa ragion d'essere la quale emerge considerando che, mentre per beneficiare della riduzione d'imposta sul trasferimento occorre il riferimento solenne alle specifiche condizioni sopra richiamate, per il finanziamento che preceda o segua l'acquisto, la dichiarazione avente ad oggetto le specifiche condizioni di cui alla Nota II *bis* trova la sede appropriata nell'atto di acquisto medesimo; sicché richiederne la duplicazione anche nell'atto di finanziamento sarebbe un eccesso di formalismo. Tanto più considerando che se il finanziamento è assunto per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile abitativo o di una sua pertinenza, esso – di regola ⁽⁹⁾ - è connesso con la correlativa prestazione di servizi dipendenti da un contratto di appalto. Orbene, nell'ambito del rapporto scaturente da detto contratto, per beneficiare dell'aliquota ridotta IVA, ai sensi del n. 39 della Tabella A - parte seconda annessa al DPR n. 633/72 è richiesto solo che ricorrano ("di fatto", a prescindere da una evidenziazione mediante dichiarazione) le condizioni richiamate nel n.ro 21) medesima Tabella (e cioè le condizioni 'prima casa' di cui alla cit. Nota II *bis*); su ciò concorda la stessa Amministrazione Finanziaria la quale, nella circolare n. 1 (prot. n. E IV-8-480) del 2 marzo 1994 precisa che, per beneficiare dell'aliquota IVA ridotta, *"il committente dovrà... rendere noto all'appaltatore, al momento di effettuazione di ciascuna prestazione, se possieda o meno i requisiti per usufruire dell'aliquota del 4%"*; che, poi, in relazione a detta ultima fattispecie il formalismo documentale (e delle dichiarazioni che ad esso s'accompagnano) sia ridotto a livelli minimali, si evince anche dal fatto che, per l'ipotesi in cui il committente non abbia ancora residenza nell'immobile oggetto dell'intervento edilizio, l'A.F. ritiene sufficiente - ai fini della verifica della sopravvenuta residenza del contribuente entro il termine di diciotto mesi - il riferimento alla circostanza oggettiva della consegna dell'immobile, e non già ad alcuna dichiarazione ⁽¹⁰⁾. Si aggiunga che una differenza è data pure dalla disciplina della decadenza dal beneficio in campo IVA - in caso di dichiarazione mendace o di rivendita nel quinquennio - stabilita mediante *relatio* alla cit. Nota II *bis* solo dal ricordato n.ro 21 Tabella A parte seconda DPR 633/72 (relativo alla cessione di case di abitazione) e non dal n. 39 (riguardante appunto i servizi dipendenti da contratti di appalto nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni 'prima casa' richiamate nel n. 21).

Ovviamente, la dichiarazione in forma estesa che riporti quanto previsto per l'acquisto a titolo derivativo del bene, avendo contenuto più ampio, è da ritenersi equipollente a quella sintetica.

3. Ipotesi particolari

La correlazione tra mutuo ed acquisto/costruzione/ristrutturazione di un bene appare soggettivamente circoscritta all'acquisto del diritto reale e all'intervento edilizio di costruzione/ristrutturazione di bene che divenga o già sia di titolarità del mutuatario, in modo che sia colpito dall'imposta sostitutiva con l'aliquota maggiore solo il finanziamento che abbia lo scopo di fornire al mutuatario le somme occorrenti per quel fine, ove non ricorrano le condizioni "prima casa". In ogni altra ipotesi, l'utilizzazione della somma presa a mutuo attrae l'operazione nell'orbita del "normale finanziamento" assoggettato all'aliquota 0,25% (che è quella applicabile in assenza di previsioni derogatorie).

Ogni dubbio sulla bontà di questa impostazione sembra fugato dalla lettura combinata dell'art. 18 e dell'art. 20 (del DPR n. 601/73), quest'ultimo sia nella parte in cui prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa "nella misura del 30 per cento della differenza" tra l'imposta aggravata e quella normale, sia in quella che estende il trattamento sostitutivo ai mutui concessi dagli Enti previdenziali ai propri iscritti che *acquistino* la casa (non che finanzino un qualunque acquisto) (operazione cui è applicabile anche il cit. art. 18).

Infatti, una previsione sanzionatoria non può che avere per presupposto un comportamento del soggetto obbligato, comportamento che presuppone le contemporanee qualità di acquirente e di mutuatario ⁽¹¹⁾.

Accogliendo questa interpretazione, si deve escludere l'applicabilità dell'aliquota 2% ai finanziamenti il cui soggetto finanziato non divenga acquirente del bene, tra i quali:

- il mutuo assunto da due mutuatari (o più) di cui uno solo acquisti il bene abitativo con le agevolazioni, mentre l'altro (o altri) non acquisti alcunché, pur mettendo a disposizione del primo l'intera somma mutuata (per pagare il prezzo di acquisto o il corrispettivo dell'appalto per la costruzione/ristrutturazione della casa di abitazione);
- il mutuo assunto per pagare il prezzo della compravendita o il corrispettivo dovuto per l'intervento edilizio, rispettivamente stipulata o eseguito da altra persona, rispetto a cui il mutuatario intervenga a pagare il corrispettivo come terzo adempiente ex art. 1180 c.c. .

3.1 Finanziamento per acquisto a favore del terzo

Più problematico appare il caso del mutuo assunto per pagare il prezzo della vendita di abitazione (non di lusso), allorché la compravendita venga stipulata ai

sensi dell'art. 1411 c.c. ed il compratore sia stipulante a favore di terzo (nel qual caso, secondo la tesi preferibile ⁽¹²⁾, i requisiti "prima casa" devono ricorrere in capo al terzo beneficiario della stipulazione).

In presenza di questa deviazione dell'effetto, la scissione tra la posizione di contraente e quella di acquirente del bene oggetto del contratto di trasferimento sembrerebbe capace di sottrarre il finanziamento all'aliquota 2% tutte le volte che sia esclusa l'ambulatorietà dell'effetto acquisitivo, e cioè tutte le volte che lo stipulante non possa divenire acquirente del diritto.

La quale ultima evenienza si verifica allorché il terzo dichiara – contestualmente – di voler profittare oppure quando, in assenza della dichiarazione del terzo (che taccia o non sia presente), risulti quella diversa volontà delle parti che, ai sensi dell'art. 1411 c.c. ultimo comma, impedisce che la prestazione rimanga a beneficio dello stipulante.

Questa soluzione parrebbe da privilegiare in considerazione dell'estraneità del finanziamento in questione al novero di quelli diretti a sovvenzionare una operazione di acquisto di casa in favore del mutuatario e della sua preferibile assimilazione ai finanziamenti per scopi "diversi", in similitudine alla sopra esaminata fattispecie del mutuo assunto per pagare il prezzo di una compravendita, in veste di terzo adempiente ⁽¹³⁾.

3.2 Finanziamento contratto da coniugi in comunione legale dei beni.

Parzialmente diverso si presenta il caso del mutuo assunto da due coniugi in regime di comunione dei beni di cui uno soltanto comperi il bene abitativo, così determinando l'acquisto anche in capo all'altro, sia pur come effetto legale e non contrattuale.

Infatti, in tale frangente, la *destinazione* della somma, attraverso la comunione dei beni, appare pur sempre all'acquisto del bene-casa e quindi potrebbe pretendersi anche per l'altro mutuatario-non compratore la sussistenza dei requisiti "prima casa" (in carenza dei quali, ricorrerebbe l'applicabilità dell'aliquota 2%, non potendosi parlare, per il "non compratore", di mutuo destinato ad "altri scopi").

3.3. Finanziamenti stipulati prima dell'acquisto; ipotesi dell'acquisto successivo senza condizioni "prima casa"

Infine, pare opportuno un cenno ai finanziamenti stipulati antecedentemente all'acquisto del bene (nei 12 mesi prima) o alla sua *costruzione* (nei 6 mesi prima) e che pure consentono la detraibilità del 19% degli interessi (ai sensi dell'art. 15

DPR 917/86, come modificato dall'art. 1 comma 202 L. n. 244/07).

Tali finanziamenti anteriori all'acquisizione dell'immobile non esprimono indici di sicura collegabilità ad un determinato acquisto/costruzione, per cui, una volta che non ne sia esplicitata la finalizzazione (c.d. mutuo "silente"), restano definitivamente fuori dell'orbita dell'aliquota 2%. Ove la finalizzazione sia esplicitata (per esempio, in funzione della detraibilità degli oneri) ma l'acquisto con le agevolazioni "prima casa" non avvenga ed al suo posto ne venga perfezionato altro in carenza dell'agevolabilità, diventa problematico stabilire, *ex post*, se il denaro sia stato investito in scopi estranei a quello originariamente espresso o ad un acquisto per il quale, in ipotesi, non ricorra il presupposto per l'applicazione dell'aliquota ordinaria nella misura dello 0,25%.

E' questo il caso del mutuo originariamente assunto per comprare come "prima casa" un bene non di lusso da parte di mutuatario che poi, ad esempio, a distanza di undici mesi proceda a comprare una casa senza che ricorrano le condizioni "prima casa" (per mancata richiesta dell'agevolazione, per ubicazione del bene fuori dagli ambiti territoriali consentiti dalla Nota II *bis*, per caratteristiche di lusso ecc.).

Tra le varie opzioni possibili, sembra da preferire quella che consideri l'acquisto successivo naturalmente collegato al finanziamento, salva prova contraria da parte del mutuatario-contribuente (il quale, nel qualificare il finanziamento, diventa responsabile della dichiarazione e non sembra poter addossare al Fisco l'onere della prova).

Le cennate problematiche in ordine all'aliquota applicabile risultano avere un profilo parzialmente diverso in relazione alle disposizioni sulla detraibilità degli oneri (art. 15 DPR 917/86), poiché la detrazione spetta allorché l'immobile sia (effettivamente) adibito ad abitazione principale e quindi prescinde da una dichiarazione resa nell'atto.

3.4. I finanziamenti per scopi diversi dall'acquisizione dell'abitazione; la «surrogazione»

Individuati nel modo illustrato i criteri di applicazione dell'aliquota 2%, deve ribadirsi l'invarianza del trattamento sostitutivo con aliquota ordinaria 0,25% per le altre fattispecie di finanziamento, tra cui i finanziamenti assunti da mutuatario che agisca in esercizio di impresa, (ribadendo qui le conclusioni cui questa Commissione era già pervenuta nel cit. studio CNN ⁽¹⁴⁾ n. 75/2004/T) ed in generale i finanziamenti assunti per scopi diversi dall'acquisto di abitazione (provvista di liquidità, acquisto di altri beni, ripianamento di passività).

Quanto poi alla fattispecie della "surrogazione" per volontà del debitore *ex art.* 8 d.l. 31 gennaio n. 7 convertito dalla legge 2 aprile 2007 n. 40, con consequenzia-

le mutamento del soggetto attivo del rapporto di mutuo, è opportuno segnalare, da un lato, che nel nuovo mutuo concesso dal mutuante surrogato è superflua una specifica dichiarazione di destinarlo all'acquisto/costruzione/ristrutturazione (effettuati o da effettuare) di un immobile ad uso abitativo o relativa pertinenza con le condizioni "prima casa", in quanto comunque già si è verificato l'assolvimento dell'imposta sostitutiva in base alle condizioni vigenti alla stipula del contratto originario e ai sensi del cit. art. 8 comma 4-*bis* non si applica alcuna imposta né all'atto di surroga né al nuovo mutuo; dall'altro lato, che è espressamente stabilito dal citato D.L. n. 7/2007 all'art. 8 che la surrogazione "non comporta il venir meno di benefici fiscali" (non eccettuato pertanto quello dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva originariamente dovuta ed assolta).

4. Il regime decadenziale ⁽¹⁵⁾

Come si notava nelle "prime analisi", la novella prevede un'ulteriore modifica normativa, con inserimento nell'art. 20 del D.P.R. n. 601/73 di un (nuovo) quarto comma (dopo il terzo) e con previsione di un meccanismo di decadenza dal beneficio delle riduzioni dell'imposta sostitutiva speculare alla decadenza dal trattamento premiale in materia di imposte indirette (segnatamente di registro, ipotecaria e catastale o IVA).

Invero, nel caso di recupero delle maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici della "prima casa", per decadenza dagli stessi a causa di dichiarazione mendace o di trasferimento degli immobili acquistati prima del decorso del quinquennio dalla data del loro acquisto (senza, beninteso, riacquisto di altro immobile da destinare a propria abitazione principale), l'Agenzia competente dovrà recuperare - nel termine di tre anni da quando si sia verificata la causa di decadenza - anche la differenza tra la maggiore imposta sostitutiva dovuta e quella, ridotta, concretamente applicata ai sensi del (nuovo) terzo comma art. 18 del D.P.R. n. 601/73 a fronte della dichiarata sussistenza delle relative condizioni (poi risultate inesistenti), oltre che applicare una sanzione amministrativa pari al 30% sulla differenza stessa.

Nelle prime note di commento si rilevava come la disciplina introdotta dalla novella dovesse ritenersi riferibile - anche se non espressamente prevista - anche alla fattispecie del recupero da effettuarsi nei confronti del mutuatario che abbia richiesto il finanziamento, anziché per l'acquisto (inteso come titolo derivativo), per la sola *costruzione o ristrutturazione* di quella che *non risultasse* poi essere abitazione rispetto alla quale ricorrano le condizioni "prima casa". E ciò in quanto le lettura estensiva della regola portata dal (nuovo) quarto comma dell' art. 20 - oltre che rispondere a principio di equità - pare compatibile con la latitudine del concetto

di acquisto, suscettibile di ricomprendere sia quello a titolo derivativo, quanto quello a titolo originario ⁽¹⁶⁾.

Va qui però sottolineato e chiarito che la proposta lettura estensiva pare giustificabile *solo* in riferimento ad una delle cause determinanti decadenza dal trattamento fiscale agevolato, e segnatamente per l'ipotesi di "*dichiarazione mendace*".

Vi è infatti ragione per continuare a ritenere - come rilevato nelle prime note - che il descritto meccanismo decadenziale (con recupero delle maggiori imposte dovute ed applicazione della sanzione amministrativa) non trovi spazio nell'ipotesi del trasferimento a qualunque titolo - sia pure nel quinquennio successivo all'intervento edilizio - dell'immobile "*prima casa*" *costruito o ristrutturato*. Non consta infatti che l'alienazione di siffatto immobile, in qualunque momento essa avvenga, possa comportare decadenza da un parallelo trattamento fiscale agevolato in materia di imposte indirette (segnatamente IVA) e pertanto legittimare un esito decadenziale anche dal beneficio dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva già assolta con riferimento al finanziamento erogato per la costruzione o la ristrutturazione.

Ne sia irrefutabile prova la circostanza - come già innanzi si notava - per cui il n. 39) della Tabella A - Parte seconda annessa al DPR n. 633/72 (in materia di prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto), prevede l'applicabilità dell'aliquota Iva ridotta pari al 4% se dette prestazioni siano eseguite nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni ("*prima casa*") richiamate nel n.ro 21 delle medesima Tabella (in materia di cessioni di case di abitazione non di lusso), ma non mutua da esso n. 21) anche la disciplina della decadenza ivi prevista per l'ipotesi specifica di '*rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto*', di cui all'ultimo periodo del menzionato art. 21, disciplina (quest'ultima) che pertanto deve intendersi oggetto di una previsione normativa di natura eccezionale e non suscettibile di applicazione analogica o (tanto meno) di interpretazione estensiva a fattispecie diverse.

Tali considerazioni valgono, a maggior ragione, per il caso di esecuzione in economia dei lavori di costruzione o di ristrutturazione.

E' opportuno notare che - nel fondare una pretesa erariale al recupero della differenza della maggiore imposta sostitutiva dovuta e all'applicazione di una sanzione amministrativa nei confronti del mutuatario, al verificarsi di una causa decadenziale - il legislatore ha completamente ribaltato il criterio di individuazione del soggetto passivo, trascurando che - anche sul piano normativo - sono stati da sempre considerati come unici soggetti (attivo e passivo) del relativo rapporto tributario da un lato lo Stato (soggetto attivo), ma dall'altro - *ex art. 17 del DPR n. 601/73* - "*gli enti che effettuano le operazioni indicate negli articoli 15 e 16*" di cui al cit. DPR n. 601 (unici soggetti passivi). La prassi ormai invalsa di ottenere dal mutuatario in sede di erogazione del finanziamento il versamento dell'imposta (da corrispondere poi all'Erario) e la riserva pattizia - contenuta di regola negli atti di finanziamento -

a favore degli enti debitori della facoltà di esercitare azione di rivalsa, nei confronti del mutuatario, qualora questi risulti aver versato un'imposta in misura inferiore a quella dovuta, non sono argomenti di certo sufficienti a fondare una nuova identità della componente soggettiva dal lato passivo del rapporto tributario e di per sé non giustifica il salto logico e normativo fondante la pretesa diretta del Fisco nei confronti del mutuatario per il recupero della maggiore imposta nelle fattispecie - considerate - decadenziali.

Va anche rilevata l'incongruenza, sotto il profilo redazionale, della novella in riferimento al (nuovo) quarto comma cit. art. 20, in quanto, verificandosi una causa di decadenza dai benefici "prima casa", il recupero della maggiore imposta sostitutiva viene ragguagliata ad una entità individuata nella differenza tra quella già versata in misura inferiore e quella di cui al primo comma dell'art. 8 DPR n. 601/73. Il richiamo a detto primo comma avrebbe peraltro avuto un senso se in esso risultasse ancora la previsione della maggiore aliquota del 2%, vigente prima della modifica apportata dall'art. 10 comma 2-*bis* d.l. 14 marzo 1988 n. 70 convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154. Detta ultima disposizione infatti ha a sua volta omologato tutte le aliquote in allora vigenti all'unica misura dello 0,25% e la maggiore aliquota del 2% è stata introdotta nel *terzo* comma (non già nel primo) del cit. art. 18 solo dall'articolo 1-*bis*, comma 6 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, conv. con modifiche dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, prima ricordato, per l'ipotesi appunto di finanziamento non relativo all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze,

Ciò non ostante e sia pure ad onta della incongruenza sopra segnalata, è chiara l'intenzione del legislatore in ordine alle modalità di applicazione del meccanismo di recupero della maggiore imposta sostitutiva (e della connessa sanzione amministrativa).

Infine, deve rilevarsi come la disciplina sanzionatoria contempli, letteralmente, solo la "compravendita" come fattispecie che possa dar luogo al recupero d'imposta e all'applicazione di sanzione amministrativa, e trascuri anche di fornire criteri di competenza territoriale, dando per scontato che vi sia sempre coincidenza tra l'Agenzia delle Entrate competente alla registrazione della "compravendita" e quella che debba provvedere al recupero d'imposta e all'applicazione della sanzione riguardo al finanziamento.

In realtà, tale evenienza è soltanto quella statisticamente più ricorrente, ma non l'unica.

Con riferimento ai casi in cui non vi sia "compravendita" bensì altro negozio di trasferimento, è utilizzabile la corrente soluzione che, facendo leva sulla emblematicità di quel tipo negoziale, estende la regola a tutti i negozi di trasferimento, onerosi o gratuiti che siano.

Invece, allorché il negozio di trasferimento sia registrato presso Agenzia diversa da quella competente per la registrazione del contratto di finanziamento (come nel caso di atti stipulati da notai operanti in sedi poste nelle circoscrizioni di diversi Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate), appare del tutto inappropriata – ma così stabilita dalla norma – l'attribuzione della competenza all'Ufficio che non abbia provveduto alla registrazione del contratto di finanziamento.

Ulteriore difficoltà si incontra nell'individuare la competenza al recupero/applicazione delle sanzioni quando si tratti di finanziamento relativo ad acquisto *successivo* che risulti stipulato in carenza delle condizioni "prima casa", oppure di finanziamento per acquisto fatto senza invocare le agevolazioni "prima casa" (come nel caso menzionato dell'applicazione di "altre" agevolazioni), di finanziamento per costruzione o per ristrutturazione di immobile non acquistato a titolo derivativo (ad esempio, ristrutturazione di immobile costruito dal mutuatario).

Problematiche che qui, peraltro, possono essere solo oggetto di prima segnalazione, in considerazione della specifica prospettiva da cui muove e nel cui ambito si articola il presente studio.

5. Prospetto riepilogativo sinottico ed appendice normativa

Per una comprensione più snella ed agevole delle fattispecie in cui il trattamento fiscale sopra delineato trova applicazione e per una più immediata consultazione del quadro normativo della materia (altresì tenendo in debita considerazione le valutazioni già contenute nel cit. studio CNN n. 75/2004T), si riportano di seguito un prospetto riepilogativo sinottico **[A]** ed un'appendice normativa **[B]**.

[A]

Quadro sinottico dell'imposta sostitutiva su finanziamenti erogati da aziende o istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano il credito a medio e lungo termine o di qualunque durata nelle ipotesi di cui all'art. 16 del DPR n. 601/73, nonché (da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti di propri dipendenti ed iscritti ma solo per l'acquisto e la costruzione di abitazioni ⁽¹⁷⁾)

Tipo di finanziamento erogato	Aliquota	Decadenza	Annotazioni
Per motivi diversi da acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobile abitativo o pertinenza (es. liquidità)	0.25%	Nessuna	
Per manutenz. ordin./straordin. o per restauro e risanam. conserv. di immobili	0,25%	Nessuna	Si tratta di interventi edilizi diversi dalla ristrutturazione, ex art. 3 TU n. 380/2001
Per acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili non abitativi	0,25%	Nessuna	
- A favore di soggetti diversi da persone fisiche, <i>oppure</i> - a favore di persone fisiche nell'esercizio di impresa	0,25%	Nessuna	
A favore di persone fisiche per acquisto, immobile abitativo o pertinenza ricorrendo le condizioni "prima casa" (senza peraltro che la richiesta delle agevolazioni 'prima casa' sia stata necessariamente fatta nell'atto di acquisto)	0,25%	In caso di dichiarazione mendace o trasferimento infraquennale a qualunque titolo dell'immobile acquistato senza riacquisto nell'anno	Se manca la dichiarazione di 'sussistenza' delle condizioni di cui alla Nota II- <i>bis</i> all'art. 1 tariffa, parte I allegata al DPR n. 131/86, l'aliquota è del 2%
A favore di persone fisiche per costr. o ristruttur. immob. abitativo o pertinenza 'prima casa'	0,25%	In caso di dichiarazione mendace	Se manca la dichiarazione di 'sussistenza' delle condizioni di cui alla Nota II- <i>bis</i> all'art. 1 tariffa, parte I allegata al DPR n. 131/86, l'aliquota è del 2%
A favore di persone fisiche per acquisto, immob. abitativo o pertinenza in assenza delle condizioni "prima casa"	2%	Nessuna	L'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione non deve essere compiuto/eseguita nell'esercizio di impresa

[B]

Appendice normativa

160. Al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 18, terzo comma, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «La stessa aliquota si applica altresì ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla Nota II *bis* all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo»;

b) all'articolo 20, dopo il terzo comma è inserito il seguente:

«L'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici di cui all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, in caso di decadenza dai benefici stessi per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell'articolo 18 e quella di cui al primo comma dello stesso articolo, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima».

L'articolo 18 modificato è divenuto il seguente:

Art. 18 - Aliquote e base imponibile dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva si applica in ragione dello 0,25 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui ai precedenti artt. 15 e 16 erogati in ciascun esercizio. Per i finanziamenti fatti mediante aperture di credito, utilizzate in conto corrente o in qualsiasi altra forma tecnica, si tiene conto dell'ammontare del fido . L'aliquota è ridotta allo 0,25 per cento per i finanziamenti previsti ai nn. 1), 2), 3), 4), [6] , 8) e 9) dell'articolo 16 . Qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui all'articolo 15 erogati in ciascun esercizio ⁽¹⁸⁾. La stessa aliquota si applica altresì ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di im-

mobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla Nota II-*bis* all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo.

L'art. 20 modificato è divenuto il seguente:

Art. 20 - Dichiarazione e pagamento dell'imposta sostitutiva

Gli enti che effettuano le operazioni indicate dagli artt. 15 e 16 devono dichiarare, entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio, le somme sulle quali si commisura l'imposta dovuta, indicando separatamente l'ammontare complessivo dei finanziamenti soggetti all'aliquota normale, quello dei finanziamenti soggetti all'aliquota ridotta di cui all'art. 18 e quello dei finanziamenti previsti dall'art. 19. La dichiarazione deve essere presentata in due esemplari, sottoscritti dalle persone che sono tenute a firmare la dichiarazione annuale agli effetti dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche, all'ufficio del registro nella cui circoscrizione è la sede legale dell'ente. L'ufficio annota su un esemplare della dichiarazione l'ammontare dell'imposta che risulta dovuta e lo restituisce all'ente, che deve effettuare il pagamento in unica soluzione entro trenta giorni. L'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici di cui all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, in caso di decadenza dai benefici stessi per dichiarazione mendace o trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell'articolo 18 e quella di cui al primo comma dello stesso articolo, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima. Per la rettifica dell'imponibile, per l'accertamento d'ufficio dei cespiti omessi, per le sanzioni relative alla omissione o infedeltà della dichiarazione, per la riscossione, per il contenzioso e per quanto altro riguarda l'applicazione dell'imposta sostitutiva valgono le norme sull'imposta di registro. Con decreto del Ministro per le finanze saranno stabilite le modalità di applicazione delle disposizioni dei commi precedenti.

Giampiero Petteruti - Adriano Pischetola

-
- (1) Nella bozza del testo normativo, il comma in esame risultava il n. 161.
 - (2) Per le precedenti riflessioni svolte dal Notariato in riferimento alla imposta sostitutiva sui finanziamenti e segnatamente all'art. 18 del DPR 29 settembre 1973, dopo le modifiche a suo tempo apportate dal d.l. decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 convertito con modifiche dalla legge 30 luglio 2004, n. 191 nonché dalla norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 2 del decreto legge 3 agosto 2004 n. 220, convertito dalla legge 19 ottobre 2004 n. 257 cfr. Studio n. 75/2004/T, (estensori FRIEDMANN-LOMONACO), *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota prevista per i finanziamenti a medio/lungo termine*, approvato dalla Commissione studi tributari il 9 settembre 2004, in *CNN Notizie* n. 169 del 17 settembre 2004 ; nonché TASSINARI – MASTROIA-COVO, *Entrata in vigore della legge 191/ 2004 di conversione del decreto-legge 168/2004. Decreto-legge 3 agosto 2004, n. 220, recante norma interpretativa in tema di imposta sostitutiva ex d.p.r. 601/ 1973. Segnalazione novità*, in *CNN Notizie* del 30 agosto 2004; e ancora LOMONACO-MASTROIACOVO, *Disposizioni in materia di imposte sui mutui*, in *Cnn Notizie* del 20 ottobre 2004;
 - (3) Cfr. Segnalazione Novità Normativa. Legge Finanziaria 2008: disposizioni d'interesse notarile. Rassegna. §5. IMPOSTA SOSTITUTIVA FINANZIAMENTI, in *CNN Notizie* del 28.12.2007
 - (4) LOMONACO, *La rilevanza fiscale dell'abitazione ed i suoi molteplici profili*, in *"Novità e problemi dell'imposizione tributaria relativa agli immobili"*, Atti del Convegno della Fondazione Italiana per il Notariato tenutosi a Roma il 22-23 settembre 2006, paragrafo 3.
Di diverso avviso si è dimostrata l' Agenzia delle Entrate, *"Le agevolazioni fiscali sui mutui"*, 2006, pag. 25, reperibile nel suo sito internet, sotto la voce Guide fiscali, secondo la quale il finanziamento è soggetto all'imposta sostitutiva con l' aliquota dello 0,25% soltanto nel caso in cui l'immobile sia acquistato con le agevolazioni "prima casa".
 - (5) L'art. 20 del DPR 601/73 continua a far riferimento ad aliquota normale ed aliquota ridotta, benché quella normale sia divenuta la più bassa e quella del 2% colpisca solo determinate fattispecie di acquisto/realizzazione di abitazioni.
 - (6) PETTERUTI-PISCHETOLA, in *"Legge finanziaria 2008 – disposizioni di interesse notarile"*, le cui osservazioni sono riportate nella Segnalazione novità normativa di cui s'è detto nella nota 3 che precede
 - (7) Secondo cui *"Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento devono ricorrere le seguenti condizioni: a) che l'immobile sia ubicato..... La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto; b) che nell'atto di acquisto l' acquirente dichiari ... c) che nell'atto di acquisto l' acquirente dichiari di non essere titolare..."*.
 - (8) *"Pur ricorrendo le condizioni di cui alla Nota II-bis, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo"*.
 - (9) Potendo svolgersi – evidentemente - i lavori di costruzione o di ristrutturazione anche 'in economia'
 - (10) Nella Circ. n. 6/E del 26 gennaio 2001 dell' Agenzia delle Entrate (Risposte ai quesiti formulati in occasione della videoconferenza del 18 gennaio 2001) in *Fisconline* si legge infatti che *" Nel caso di appalto, non esistendo un atto formale nel quale debba essere manifestata la volontà di assumere entro un breve termine la residenza nell'immobile acquistato, si deve ritenere che detto termine cominci a decorrere dalla consegna dell'immobile."*
Sia nella Circ. 219/E-245482 del 30.11.2000 Dir. AA.GG.e Cont.Trib., sia nella Circ. 1/E del 2.3.1994, il Ministero delle Finanze ha affermato che le dichiarazioni richieste all'acquirente di una "prima casa" devono essere rese all'appaltatore, allorché una persona fisica provveda a costruire la "prima casa" mediante appalto

- (11) Dlgs 18.12.1997 n. 472 - *Sanzioni amministrative*: Art. 2 comma 2 "La sanzione è riferibile alla persona fisica che ha commesso o concorso a commettere la violazione"; art. 5 comma 1 "Nelle violazioni...ciascuno risponde della propria azione od omissione..".
- (12) Cfr Studio n. 75/2002/T, Contratto a favore di terzo ed imposte indirette, *Approvato dalla Commissione studi tributari il 28 marzo 2003* est. PETERUTI.
- (13) L'interpretazione proposta è alternativa all'altra che, valorizzando la neutralità del concetto di finanziamento di scopo rispetto al quale il mutuatario renda la prescritta dichiarazione di sussistenza delle condizioni prima casa, assuma l'applicabilità dell'aliquota maggiorata anche nel caso dell'impiego della somma finanziata nel contratto a favore di terzo, nel quale il contraente-finanziato assume sia la veste di compratore (a favore di terzo), sia quella di mutuatario.
- (14) Ove si legge ".tenuto conto che la ragionevole interpretazione della norma [ndr: di cui all'art. 1-bis comma 6 del d.l. n. 168/2004] (che introduce un'eccezione) non può che essere in senso restrittivo, dall'esame della stessa...emerge il riferimento ad una fattispecie che per definizione è inapplicabile a soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa. Ne deriva che il finanziamento al costruttore per realizzare un fabbricato a destinazione abitativa sarebbe fuori dal campo di applicazione della nuova norma. Nascerebbero tra l'altro non pochi problemi applicativi nel caso di una difforme interpretazione. Se infatti si accedesse alla tesi secondo la quale la norma di interpretazione autentica, riferendosi a "immobili ad uso abitativo per i quali ...", non opera distinzioni in relazione al soggetto passivo, si porrebbe il problema di andare a dirimere in ogni finanziamento quale è la parte del nuovo fabbricato destinata ad abitazione e quale ad usi diversi, e scindere così con criteri di difficile individuazione basi imponibili ed aliquote". Ivi si segnalava altresì "che l'ABI (circolare 15 settembre 2004) si è espressa nel senso della necessità di escludere dall'aumento dell'imposta sostitutiva i finanziamenti effettuati nei confronti di soggetti diversi dalle persone fisiche, ritenendo che, anche se «la norma interpretativa non evidenzia esplicitamente la delimitazione soggettiva alle sole persone fisiche dell'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva ... tale limitazione sembra potersi derivare dal richiamo fatto alle condizioni di cui alla ripetuta Nota II-bis, che sono configurabili solo con riferimento alle persone fisiche»."
- (15) Più correttamente – anziché trattare di 'decadenza' in senso tecnico - si dovrebbe parlare solo di un regime che prevede il recupero della maggiore imposta dovuta e l'applicazione di una relativa sanzione amministrativa.
- (16) E benché la ridondante previsione dell'art. 18 possa fondare la diversa lettura che utilizzi l'argomento *a contrario*
- (17) Si ricorda che con risoluzione n. 49/E del 22 aprile 2005 Agenzia delle Entrate - Dir. normativa e contenzioso è stata ritenuta applicabile la disciplina in commento - oltre che all'acquisto - anche alla costruzione di immobili abitativi, in considerazione della 'genericità' del termine "acquisto" e al contrario è stata esclusa con riferimento alla "ristrutturazione". Peraltro in senso parzialmente diverso (e quindi possibilista ai fini dell'applicazione della disciplina 'de qua' anche in caso di ristrutturazione) si è espressa questa Commissione in riferimento ai mutui concessi dall'INPDAP, nello studio CNN (estensore Barbara Debora) Studio n. 47-2006/T, *L'imposta sostitutiva sui mutui erogati dall'Inpdap*, approvato il 14 luglio 2006, in *CNN Notizie* del 31 luglio 2006 n. 163, rilevando come "qualora ci si trovi dinanzi a fattispecie nelle quali la ristrutturazione sia destinata a trasformare l'immobile in una nuova unità abitativa, strutturalmente e funzionalmente identificata in senso economico-sostanziale, l'imposta sostitutiva troverà applicazione in quanto sarà comunque rinvenibile nel mutuo quella destinazione all'acquisto dell'abitazione che ne legittima l'applicazione".

- (18)** Occorre tener presente il D.L. 3 agosto 2004, n. 220, di Interpretazione autentica dell'articolo 1-*bis*, comma 6 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, ed altre disposizioni in materia di imposte sui mutui (1), conv. in L. n. 257 del 19 ottobre 2004, n. 257:

Il comma 6 dell'articolo 1-*bis* del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2 per cento, di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, *si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.*

1-*bis*. Le disposizioni di cui agli articoli 15, 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, trovano applicazione anche con riferimento alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazioni poste in essere da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti di propri dipendenti ed iscritti. La disposizione del periodo precedente si applica ai mutui erogati in base a contratti conclusi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

(Riproduzione riservata)