

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 47-2006/T

L'imposta sostitutiva sui mutui erogati dall'Inpdap

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14 luglio 2006

Sommario: *1. Note introduttive sull'ambito applicativo dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine – 2. L'esclusione soggettiva degli enti previdenziali dall'ambito delle "aziende e istituti di credito" – 3. I limiti all'estensione dell'imposta sostitutiva agli enti previdenziali: la destinazione del mutuo all'acquisto – 3.1. La configurabilità dell'acquisto in ambito civilistico – 4. Analisi del trattamento fiscale previsto per le tipologie di mutuo stabilite dalla normativa INPDAP – 4.1. Le ipotesi ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva: gli acquisti – 4.2. (Segue). Le pertinenze – 4.3. (Segue). Mutuo per unità abitativa da ristrutturare – 4.4. (Segue). Mutuo per estinzione di mutuo già contratto con istituto bancario – 5. La determinazione dell'aliquota applicabile alle singole fattispecie ricomprese nell'imposta sostitutiva – 6. Considerazioni conclusive.*

Si chiede di conoscere quale sia il trattamento tributario dei mutui ipotecari concessi dall'INPDAP ai propri dipendenti o iscritti secondo la normativa vigente.

1. Note introduttive sull'ambito applicativo dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine

La necessità di affrontare la tematica in argomento è originata dai molteplici quesiti che giungono al Consiglio Nazionale del Notariato a seguito della recente riforma del 2004 che ha modificato il trattamento tributario dei mutui ipotecari erogati dagli enti previdenziali nei confronti dei propri iscritti o dipendenti.

Si rileva che l'elaborato in esame prende le mosse da un quesito relativo ad un atto di mutuo stipulato tra l'INPDAP, in qualità di ente erogatore ed un proprio

iscritto, avente ad oggetto mutuo ipotecario per ristrutturazione/manutenzione dell'immobile adibito ad abitazione e per estinzione mutuo ipotecario stipulato con istituto bancario, per il quale sono stati richiesti chiarimenti in merito all'applicabilità del regime impositivo previsto dal Titolo IV (Agevolazioni per il settore del credito) del D.P.R. del 29 settembre 1973, n. 601.

Come noto, gli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73 assoggettano le operazioni creditizie a medio e lungo termine effettuate da "aziende ed istituti di credito" ad uno speciale regime fiscale consistente in un prelievo autonomo, sostitutivo dell'imposta di registro, di bollo, delle imposte ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

Sotto il profilo soggettivo, tale regime è applicabile alle banche, così come definite dall'art. 10 del D.Lgs. del 1 settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), il quale stabilisce al primo comma che "la raccolta di risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito costituiscono l'attività bancaria" e al secondo comma che "l'esercizio dell'attività bancaria è riservato alle banche".

In particolare, tale sistema impositivo costituisce il normale ed ordinario trattamento tributario dei contratti bancari di finanziamento a medio ed a lungo termine, ossia è applicato *ex lege*, quale unico regime impositivo previsto per tali operazioni.

Come da tempo rilevato in dottrina ⁽¹⁾, il regime in esame non rappresenta un sistema impositivo di agevolazione, ma più propriamente un autonomo tributo correlato a presupposti propri.

L'imposta sostitutiva è infatti dovuta, ricorrendone i presupposti, anche quando le imposte d'atto non sarebbero dovute o lo sarebbero per un ammontare complessivamente inferiore: invero, può verificarsi frequentemente, nei casi in cui il finanziamento non sia assistito da garanzie reali, che l'applicazione di tale imposta porti ad un'imposizione di ammontare superiore rispetto a quella che si otterrebbe applicando le imposte sostituite.

La legge di conversione del 19 ottobre 2004, n. 257 ha aggiunto all'art. 2 del decreto legge del 3 agosto 2004, n. 220 il comma 1-*bis*, ai sensi del quale "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".

In via preliminare, quindi, si rileva che l'art. 2 al comma 1-*bis* ha previsto una limitata estensione di tale imposta sostitutiva ai finanziamenti effettuati dagli enti previdenziali che, in vigore della normativa previgente, erano esclusi *tout court* dall'ambito di applicazione del regime sostitutivo di cui agli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73.

2. L'esclusione soggettiva degli enti previdenziali dall'ambito delle "aziende e istituti di credito"

È opportuno innanzitutto sottolineare che gli enti previdenziali non rientrano nel novero delle "aziende e istituti di credito": a tale proposito si deve rilevare che, *ante* riforma 2004, molti enti previdenziali hanno cercato di ottenere, *sic et simpliciter*, il riconoscimento di istituto esercente il credito ai sensi del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, al fine di poter rientrare a pieno titolo tra i soggetti che godevano delle generalizzate agevolazioni per il settore del credito previste dagli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73. Tale riconoscimento è stato sempre negato sia dalla Corte di Cassazione, sia dall'Amministrazione.

In particolare, gli enti previdenziali hanno sempre lamentato la sussistenza di un'ingiustificata disparità di trattamento in quanto, per legge, ritengono di svolgere un'attività simile a quella delle banche e, conseguentemente, di poter usufruire delle stesse agevolazioni accordate agli istituti finanziari perché, anche se non esercenti "la raccolta del risparmio", effettuerebbero sostanzialmente operazioni di credito a medio e lungo termine nei confronti dei propri iscritti, in conformità a disposizioni legislative, statutarie e amministrative.

L'esclusione soggettiva dal regime impositivo in esame è stata più volte rilevata dalla Cassazione, la quale ha perentoriamente affermato che lo svolgimento dell'attività di erogazione del finanziamento non può influire sulla natura dell'ente previdenziale, al fine di trasformare lo stesso in istituto esercente il credito ai sensi del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia. ⁽²⁾

Tale tesi è stata più di recente riconfermata anche dall'Amministrazione finanziaria nella risoluzione del 10 giugno 2003, n. 131, ove è stato ribadito che il referente normativo è costituito dal D. Lgs. del 1° settembre 1993, n. 385 e che l'erogazione di mutui non vale a trasformare l'ente previdenziale in istituto esercente il credito ai sensi del suddetto Testo unico.

In realtà, ciò che impedisce l'assimilazione di tali enti agli istituti di credito sembra essere la mancanza dello svolgimento di una delle due attività essenziali ai fini della relativa qualificazione soggettiva, ovverosia "la raccolta del risparmio tra il pubblico". L'esercizio del credito infatti è permesso unicamente dal capitale di dota-

zione dell'ente, la cui acquisizione non avviene con i mezzi tipici di provvista, poiché in nessun caso l'ente può ricorrere alla raccolta del risparmio tra il pubblico, non essendo autorizzato e presentando finalità esclusivamente previdenziali.

In altri termini, per tali soggetti giuridici le operazioni di questo tipo non rappresenterebbero altro che forme di investimento dei propri mezzi patrimoniali, attuate mediante ordinari contratti di mutuo e presidiate da particolari modalità garantistiche correlate ai compiti istituzionali (di natura pubblicistica) loro propri.

3. I limiti all'estensione dell'imposta sostitutiva agli enti previdenziali: la destinazione del mutuo all'acquisto

Con la circolare n. 19/E del 9 maggio 2005, l'Agenzia delle Entrate ha rigorosamente specificato i presupposti per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nel caso di operazioni di mutuo poste in essere da soggetti diversi dalle banche.

Con riguardo al presupposto di natura soggettiva, l'amministrazione ha chiarito che questo si realizza quando concorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) il soggetto che concede il mutuo (mutuante) sia un ente, un istituto, un fondo o una cassa, che persegue in via istituzionale finalità previdenziali;
- b) il mutuatario sia un dipendente del soggetto che eroga il finanziamento o un iscritto allo stesso.

Pertanto, sulla base delle suesposte considerazioni, può pacificamente affermarsi che *post* riforma 2004 permane il principio che gli enti previdenziali non siano i naturali destinatari di tale sistema impositivo, stante l'applicabilità in via ordinaria e generalizzata del regime *de quo* alle sole operazioni di credito a medio e lungo termine poste in essere da soggetti qualificabili come banche, ai sensi del citato Testo unico.

Con riguardo al presupposto di natura oggettiva, l'amministrazione ha precisato che questo si realizza quando tra l'ente previdenziale ed il proprio dipendente (o iscritto) sia stipulato un contratto di mutuo (articolo 1813 c.c.) di durata superiore a 18 mesi (in base al richiamo dell'art. 15 del D.P.R. 601/73), *finalizzato all'acquisto di un'abitazione* e che tali condizioni (tipologia del contratto, destinazione della somma mutuata, durata del contratto) devono ricorrere congiuntamente.

Di conseguenza, il comma 1-*bis* dell'art. 2 del D.L. 220/2004 individua espressamente sia i soggetti beneficiari del regime di favore diversi dagli istituti bancari, ovverosia gli enti previdenziali, sia l'ambito oggettivo di applicazione dell'imposta sostitutiva, ovverosia i mutui concessi dai soggetti espressamente indicati per «l'acquisto di abitazioni». In particolare, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che le operazioni di finanziamento nei confronti di propri dipendenti e iscritti

“...diverse dal mutuo ovvero le operazioni di mutuo con finalità diverse dall’acquisto di abitazioni, poste in essere dai soggetti previsti dal comma 1 *bis* in commento, non rientrano nel regime dell’imposta sostitutiva”. (3)

Invero, già nella risoluzione n. 49/E del 22 aprile 2005 erano stati dati chiarimenti sulla corretta applicazione del comma 1 *bis* dell’art. 2 in esame: l’Agenzia delle Entrate dopo aver affermato che “la natura agevolativa della disposizione e il riferimento ai soli finanziamenti concessi per l’acquisto di abitazioni non ne permettono l’applicazione a fattispecie diverse”, ha precisato che, stante la “genericità” del termine “acquisto”, rientrano nell’ambito di detta imposta le operazioni di mutuo destinato all’acquisto sia a titolo derivativo, sia a titolo originario, ossia concesso per la “costruzione” di abitazioni.

Tuttavia, nella stessa risoluzione è stato evidenziato che tale regime, al contrario, non è applicabile ai finanziamenti destinati alla “ristrutturazione” di abitazioni e che “in ogni caso è esclusa l’applicabilità dell’imposta sostitutiva ai finanziamenti concessi da enti, istituti, fondi e casse previdenziali per finalità diverse dall’acquisto di immobili appartenenti alla categoria di abitazione”.

La posizione dell’Amministrazione, avvalorata dal chiaro, seppur generico, dato letterale del disposto normativo, può così essere sintetizzata: la mancanza del presupposto oggettivo, consistente nella destinazione del finanziamento all’acquisto dell’abitazione, impedisce all’ente previdenziale di usufruire di tale regime agevolato.

In altri termini, si deve dare atto che ai fini dell’inquadramento delle singole fattispecie concrete nel regime impositivo in esame, il legislatore ha dato esclusiva rilevanza alla *destinazione* del mutuo all’acquisto, che viene assunta quale elemento essenziale e determinante ai fini dell’applicabilità degli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73. (4)

Si sottolinea altresì che la destinazione del finanziamento opera esclusivamente sul piano tributario, in quanto determina il mutamento di regime impositivo. (5)

In conclusione, si è fuori dall’ambito di applicazione dell’imposta sostitutiva disciplinata dagli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73, tutte le volte in cui nella fattispecie concreta sia ravvisabile la presenza del solo presupposto soggettivo, consistente nella specifica qualità delle parti stipulanti e risulti mancante il presupposto oggettivo consistente nella destinazione del mutuo all’acquisto di un’unità immobiliare da adibire ad abitazione.

Alla stregua delle precedenti considerazioni e sulla base di quanto affermato dalla stessa amministrazione finanziaria, appare essenziale in via preliminare chiarire cosa debba intendersi per “acquisto”: infatti, il limite della tesi dell’Agenzia delle Entrate sembra essere quello di distinguere tra costruzione e ristrutturazione di abi-

tazioni, al fine di inquadrare tra gli acquisti a titolo originario solo la prima ipotesi, escludendo, per contro, che la "ristrutturazione" configuri un evento idoneo ad evidenziare quella destinazione all'acquisto che permette al mutuo di usufruire dell'imposta sostitutiva.

3.1. La configurabilità dell'acquisto in ambito civilistico

Nella risoluzione n. 49/E del 22 aprile 2005 l'amministrazione finanziaria, stante la "genericità" del termine "acquisto", ha ritenuto di estendere l'applicazione dell'imposta sostitutiva anche alle operazioni di mutuo destinato all'acquisto a titolo originario, ossia concesso per la "costruzione" di abitazioni, ma non a quello concesso per la "ristrutturazione" di abitazioni.

Verosimilmente, sebbene non sia stato specificato *apertis verbis* in tale occasione, l'amministrazione finanziaria intendeva riferirsi, nell'ambito delle varie ipotesi di acquisto della proprietà a titolo originario, al caso dell'acquisto per accessione ex articolo 934 e seguenti del codice civile: l'accessione è infatti uno dei modi di acquisto della proprietà a favore del proprietario del suolo, ove non rilevano né la volontà del terzo che abbia costruito su suolo altrui, né quella del proprietario del suolo stesso. ⁽⁶⁾ Il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione su di esso edificata *ex lege*, senza bisogno di alcuna manifestazione di volontà e senza che sia quindi necessaria alcuna attività giuridica da parte sua.

Indubbiamente quindi, in via generale, può essere affermato che un mutuo erogato da un qualsiasi ente previdenziale rientrerà nell'ambito dell'imposta sostitutiva tutte le volte in cui il proprietario di un terreno sia addivenuto alla stipula del contratto di mutuo per costruirvi un immobile da adibire ad abitazione.

Ciò premesso e al di là del caso emblematico sopra riportato, che non può presentare alcuna difficoltà applicativa, si deve rilevare che è oltremodo difficile stabilire quando effettivamente ci si trovi di fronte ad un "acquisto" in senso giuridico.

Invero, sotto il profilo civilistico, anche un intervento di "ristrutturazione" potrebbe in realtà configurare un evento idoneo ad evidenziare quella destinazione all'acquisto che astrattamente permette al finanziamento di usufruire dell'imposta sostitutiva.

In altri termini, non è possibile far coincidere giuridicamente il concetto di acquisto ⁽⁷⁾ con quello di "costruzione", i cui confini peraltro risultano essere piuttosto incerti e mutevoli nel tempo, come risulta dalla stessa legislazione del settore dell'edilizia, influenzata dalle politiche urbanistiche e rispondente a finalità sue proprie. ⁽⁸⁾

Proprio partendo dal dato normativo e dalla acclarata "genericità" del termine acquisto, la tesi dell'amministrazione sembra errata in quanto porta a confondere i possibili strumenti, ovverosia i singoli fatti giuridici attraverso i quali può realizzarsi un acquisto (costruzione, ristrutturazione, ecc.) con l'acquisto stesso, individuabile esclusivamente come effetto giuridico.

Partendo da tale premessa, si comprende l'inutilità di distinguere tra gli eventuali interventi edilizi attualmente esistenti, nonché l'impossibilità di individuare nella destinazione alla ristrutturazione la causa della sicura ed aprioristica esclusione del mutuo dall'ambito di applicazione dell'imposta sostitutiva: per quanto specificamente attiene al fenomeno della ristrutturazione si evidenzia che questa è caratterizzata dall'assenza di limitazioni afferenti al mutamento di destinazione d'uso degli edifici, all'aumento della superficie utile, del volume e della sagoma, all'aumento o diminuzione del numero delle unità abitative, finanche a poter essere attuata mediante demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, purché nell'ambito della sagoma e dell'ingombro volumetrico preesistente, ovvero, più semplicemente, purché sia operata una fedele ricostruzione delle caratteristiche del manufatto distrutto ⁽⁹⁾.

Riscontrata l'estrema ampiezza della nozione giuridica di ristrutturazione che si ricava dal settore dell'edilizia, stante la possibilità di ricomprendersi anche il caso di demolizione-ricostruzione e quello in cui, nel corso dei lavori, l'edificio oggetto di intervento sia stato oggetto di crollo, non si comprende per quale motivo tale intervento edilizio non possa comunque configurare una vicenda acquisitiva per il relativo titolare.

Di conseguenza, non è possibile condividere l'opinione dell'amministrazione che esclude in astratto la ristrutturazione quale possibile modalità di acquisto dell'abitazione.

Invero, le possibilità di acquisto non possono essere limitate alle sole ipotesi in cui lo stesso abbia ad oggetto un'entità patrimoniale, anteriormente o contestualmente specificata e consistente in un bene giuridico già autonomamente individuato: con il termine "acquisto", si possono designare non soltanto le vicende effettuali che segnano l'ingresso di un diritto nuovo nella sfera giuridica del soggetto, ma anche quelle vicende che importano una modificazione oggettiva del diritto reale esistente, per incremento del bene che ne forma oggetto.

Si potrà rinvenire un'ipotesi di acquisto anche nei casi di nuove entità materiali in senso naturalistico e non giuridico, in qualche modo separabili o distinguibili fisicamente dalla cosa principale, aventi una loro individualità strutturale o funzionale ed in grado di dar luogo all'ingresso di nuova ricchezza (economica) nel patrimonio dell'acquirente. ⁽¹⁰⁾

Ciò nondimeno, sarà configurabile un acquisto solo qualora l'accrescimento riguardi un'entità patrimonialmente nuova e, per contro, si dovrà escluderlo tutte le volte in cui tale entità nuova manifesti la medesima ricchezza che già apparteneva alla cosa principale, pur se sotto una forma giuridica diversa. Invero, una mera modificazione dell'aspetto esteriore di un bene, non accompagnata da un aumento del suo valore economico, non potrà in astratto configurare un acquisto in senso proprio.

Più semplicemente, ai fini della ricomprensione delle singole fattispecie concrete nell'ambito dell'imposta sostitutiva in esame, non sarà di per sé sufficiente e, più in generale rilevante, un acquisto in senso giuridico-formale, essendo necessario piuttosto un acquisto anche e soprattutto in senso economico-sostanziale, consistente nell'ingresso di risorse patrimoniali nuove per l'acquirente.

Pertanto, nelle ipotesi di costruzione o ricostruzione di un edificio, ristrutturazione radicale, sopraelevazione di altri piani su un preesistente edificio o ampliamento di una costruzione preesistente, si dovrà accertare di volta in volta se l'incremento, la modificazione, il risultato della trasformazione o della fusione possieda una propria nuova identità, ovvero se l'entità risultante sia configurabile come unità abitativa funzionalmente autonoma e nel contempo strutturalmente identificata o almeno distinguibile dall'immobile quale si presentava prima della vicenda. ⁽¹¹⁾

Qualora manchi o, quanto meno, sia incerta una sicura e chiara autonomia strutturale o funzionale ed economica dell'incremento, della modificazione o dell'entità risultante, rispetto all'immobile originario considerato nello stato in cui si trovava al momento del verificarsi della vicenda, si dovrà escludere la presenza di una vicenda acquisitiva in senso proprio.

4. Analisi del trattamento fiscale previsto per le tipologie di mutuo stabilite dalla normativa INPDAP

Sulla base del generale quadro normativo finora delineato, è possibile adesso approfondire l'analisi del trattamento tributario previsto per le diverse fattispecie di mutuo erogato dall'INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica).

In via preliminare si rileva che, accanto all'attività istituzionale di erogazione di trattamento di fine rapporto e di pensione, tale ente eroga finanziamenti sotto forma di mutui ipotecari ai propri dipendenti e ai propri iscritti.

Si sottolinea che il regime impositivo ordinario per tali operazioni è, e rimane, quello applicato in via unica ed esclusiva prima della novella del 2004, per cui tali

operazioni sono, di norma, esenti in modo assoluto da imposta di bollo e da imposta sul valore aggiunto, soggetti ad imposta di registro in misura fissa (ed eventualmente, solo in presenza di garanzia prestata da un terzo datore o fideiussore, all'ulteriore imposta di registro dello 0,50 % sull'ammontare della garanzia), nonché soggetti ad imposta ipotecaria in misura proporzionale con aliquota al 2 %. ⁽¹²⁾

Si ribadisce, quindi, che in tutti i casi in cui non possa trovare applicazione l'imposta sostitutiva in esame si applicherà, quale sistema impositivo ordinario, l'imposta di registro in misura fissa, in base al principio dell'alternatività tra imposta di registro ed Iva, nonché l'imposta ipotecaria nella misura del 2 per cento. ⁽¹³⁾

È pertanto evidente che l'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. 601/73, laddove sia applicabile, configuri sicuramente un trattamento derogatorio e agevolativo, in quanto sul mutuo relativo all'acquisto di un'abitazione graverà un'imposizione "in ragione dello 0,25 per cento o del 2 per cento dell'ammontare complessivo del finanziamento erogato in ciascun esercizio", a seconda che per l'immobile oggetto dell'acquisto ricorrano o meno i presupposti per l'agevolazione c.d. prima casa. ⁽¹⁴⁾

Appare pertanto essenziale stabilire a quali fattispecie tale sistema di tassazione sia applicabile e a tal fine non si può che procedere prendendo le mosse dalle tipologie di mutuo che in concreto l'ente previdenziale in questione eroga ai propri iscritti e dipendenti.

Ovviamente, il referente normativo è rappresentato dal Regolamento per la concessione di mutui ipotecari agli iscritti alla Gestione unitaria del credito e delle attività sociali dell'INPDAP approvato dall'ente con delibera n. 170 dell'8 giugno 2005, nonché dalla circolare n. 41 del 13 settembre 2005 recante le istruzioni per l'applicazione delle disposizioni contenute nel suddetto Regolamento. ⁽¹⁵⁾

L'art. 1 del Regolamento dispone che è prevista la concessione di mutui ipotecari "destinanti all'acquisto di una unità abitativa da adibire a prima casa" a favore degli iscritti alla Gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali dell'INPDAP.

In particolare, il quarto comma del citato articolo stabilisce che "i mutui possono essere erogati per l'acquisto di immobili che non presentino le caratteristiche delle abitazioni di lusso, così come definite dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, e successive modifiche ed integrazioni.

È consentita altresì l'erogazione del mutuo per l'esecuzione di opere di *manutenimento e ristrutturazione* della casa anche al di fuori del comune di residenza, purché destinata a prima abitazione, nonché la concessione di mutui per l'estinzione di mutui già contratti per acquisto prima casa con Istituti Bancari o contratti dai precedenti proprietari dell'immobile nei limiti previsti dal vigente regolamento e tenuto conto del valore dell'immobile." ⁽¹⁶⁾

Le tipologie di mutuo sono quelle tassativamente previste dal successivo art.

9: ai sensi di tale ultima norma infatti, la domanda di mutuo deve essere correlata da una diversa documentazione a seconda della *categoria di riferimento*.

Invero, le "categorie di riferimento" sono otto:

- 1) unità abitativa di vecchia costruzione
- 2) unità abitativa di nuova costruzione acquistata da impresa
- 3) unità abitativa di nuova costruzione acquistata da società cooperativa
- 4) unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti
- 5) unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di enti tramite asta pubblica
- 6) unità abitativa acquistata tramite asta giudiziaria
- 7) unità abitativa da ristrutturare
- 8) ipotesi di estinzione di mutui già contratti per l'acquisto prima casa con Istituti bancari

4.1. Le ipotesi ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva: gli acquisti

È evidente che nelle ipotesi di mutuo erogato per unità abitativa di vecchia costruzione, unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di Enti, unità abitativa proveniente dal patrimonio immobiliare di enti tramite asta pubblica e unità abitativa acquistata tramite asta giudiziaria, di cui ai numeri 1, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del regolamento INPDAP ci troviamo di fronte indiscutibilmente a fattispecie ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva in esame: si tratta, in tutti i casi suesposti, di acquisto (a titolo derivativo) di un immobile da adibire ad abitazione.

Alle stesse conclusioni peraltro si deve giungere nel caso delle altre due ipotesi di mutuo erogato per unità abitativa di nuova costruzione acquistata da impresa e mutuo per unità abitativa di nuova costruzione acquistata da società cooperativa, di cui ai numeri 2 e 3 dell'art. 9 citato.

A tale proposito, si deve innanzitutto chiarire che l'INPDAP, disciplinando le fattispecie di mutuo destinato all' "acquisto di unità abitativa di *nuova costruzione*", richiede espressamente, ai fini dell'ammissibilità della domanda, che questa venga presentata quando l'immobile sia stato ultimato ⁽¹⁷⁾ e che l'unità abitativa di nuova costruzione debba essere acquistata esclusivamente da "impresa" o da "società cooperativa". È agevole riscontrare che in entrambi i casi si verifica sempre un trasferimento della proprietà da un precedente titolare ad un altro e, pertanto, siamo sempre di fronte ad un "trapasso di dominio".

Per contro, un'ulteriore tipologia di mutuo comunque erogabile dall'INPDAP, ovvero sia la concessione di mutuo ipotecario a favore di propri iscritti associati in

Cooperative, potrebbe configurare un'ipotesi di mutuo relativo ad acquisto di abitazione (a titolo originario). La fattispecie viene disciplinata in appendice al regolamento ma è prevista nell'art. 1, settimo comma, ai sensi del quale "è consentita l'erogazione di mutui agli iscritti associati in cooperative edilizie a proprietà individuale composte da non più di 20 soci, per la realizzazione di abitazioni non di lusso...".

Invero, l'ipotesi appare peculiare: l'ente può concedere mutui ipotecari alle cooperative edilizie a proprietà individuale, regolarmente costituite ed iscritte al Registro Prefettizio e composte al massimo da 20 soci tutti iscritti all'INPDAP, che intendano realizzare interventi di nuova costruzione che non presentino le caratteristiche delle abitazioni di lusso di cui al D.M. LL. PP. 2/8/1969.

La normativa INPDAP prevede l'obbligo della cooperativa edilizia di produrre in allegato, all'atto della presentazione della domanda, anche la promessa di vendita del *terreno*. ⁽¹⁸⁾ Ancora, è previsto che la concessione del mutuo venga formalizzata una volta prodotto, tra gli altri documenti e oltre all'atto di proprietà del *terreno*, ⁽¹⁹⁾ anche l'atto di assunzione del mutuo alle condizioni proposte dall'INPDAP, "con l'impegno dei singoli soci a provvedere alle eventuali ulteriori spese necessarie per l'ultimazione della costruzione oltre quelle massime mutate dall'istituto".

Nulla quaestio, conclusivamente, in riferimento all'applicabilità dell'imposta sostitutiva alle fattispecie di acquisto di abitazione sopra esaminate.

4.2. (Segue). Le pertinenze

Appare utile trattare un'ipotesi di mutuo autonomamente prevista dal regolamento INPDAP: l'art. 3 dispone che "è altresì consentita l'erogazione del mutuo per l'acquisto di un'autorimessa o posto auto anche *non pertinenziale* purché sito a non oltre 500 metri dall'unità immobiliare di proprietà o da acquistare presso la quale il richiedente fissi la residenza".

È evidente che per l'ipotesi del mutuo erogato per l'acquisto di un'autorimessa o posto auto non pertinenziale, non si porrà alcun problema: la fattispecie è sicuramente estranea rispetto a quelle ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva in commento. In tali casi, pertanto, si dovrà applicare unicamente il regime impositivo ordinario.

Tuttavia, nei casi in cui nel negozio di trasferimento compaia l'espressa qualificazione dell'autorimessa o del posto-auto in termini di pertinenza rispetto al bene principale, rappresentato da un'unità immobiliare abitativa, appare più controverso il regime impositivo applicabile: per comprendere se tale mutuo possa rappresentare una delle fattispecie cui si applica l'imposta sostitutiva in commento, bisogna procedere in via interpretativa, poiché la normativa in esame nulla dice in proposi-

to.

Invero, non sussistendo disposizioni fiscali specifiche per tali fattispecie, la possibilità di applicare l'imposta sostitutiva anche alle ipotesi di mutuo erogato per l'acquisto di un'autorimessa o posto auto pertinenziale deve essere valutata tenendo presente la disciplina civilistica in tema di pertinenze prevista negli art. 817 e seguenti del codice civile. ⁽²⁰⁾

Sotto il profilo civilistico, si sottolinea innanzitutto che, al fine di configurare un rapporto pertinenziale è necessaria la contemporanea presenza di un elemento oggettivo, inteso come relazione di complementarità funzionale tra il bene principale e l'accessorio (il secondo quale strumento tendente a conservare o ad accrescere le qualità intrinseche del primo), nonché un elemento soggettivo, consistente in un atto dispositivo idoneo ad estrinsecare l'effettiva volontà, da parte degli aventi diritto, di destinare durevolmente la cosa accessoria al servizio o all'ornamento di quella principale ⁽²¹⁾.

Per quanto concerne l'elemento oggettivo, il collegamento funzionale, inteso quale strumentalità o complementarità giuridico-economica dell'accessorio rispetto al bene principale, non presuppone alcuna connessione materiale e, pertanto, l'eventuale mancanza di quest'ultima non osta alla configurabilità di un rapporto pertinenziale tra i due beni. In altri termini, la pertinenza non deve necessariamente trovarsi nello stesso edificio dell'abitazione, né nello stesso isolato, né nella stessa strada, né si può fare una questione di distanza fra l'abitazione e la pertinenza. ⁽²²⁾

Per quanto concerne il requisito soggettivo, si ribadisce che il vincolo pertinenziale sorge a seguito della manifestazione di volontà effettiva del soggetto che ne abbia titolo di destinare durevolmente l'accessorio al servizio del bene principale, sicché la circostanza che l'acquisto del bene accessorio avvenga con atto separato, è irrilevante ai fini della qualificazione del rapporto pertinenziale, qualora dall'atto stesso risulti la destinazione di questo a servizio dell'abitazione già acquistata dal contribuente. ⁽²³⁾ Conseguentemente, il regime pertinenziale può sussistere anche qualora il bene accessorio sia oggetto di un acquisto separato rispetto al bene principale e anche quando non sia materialmente e fisicamente connesso a detto bene. ⁽²⁴⁾

Ciò premesso, il principio dettato dal primo comma dell'art. 818 c.c., ai sensi del quale "gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto", è quello per cui alle pertinenze deve essere applicato lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale, salvo diversa disposizione di legge.

Muovendo dal principio civilistico, si deve quindi ammettere l'estensione

dell'imposta sostitutiva in esame anche al caso di mutuo erogato per l'acquisto di posto auto, successivo o comunque indipendente rispetto all'acquisto dell'immobile di abitazione, purché sito non oltre 500 metri dall'abitazione stessa, come richiesto dal regolamento INPDAP e purché ne venga esplicitata nell'atto la relativa natura pertinenziale.

Passando ora alla considerazione della disciplina fiscale che, si ribadisce, nulla dice esplicitamente al riguardo, si può unicamente fare riferimento alla normativa riguardante l'imposta di registro, stante l'esplicito rinvio a tale disciplina contenuto nell'art. 20 del D.P.R. 601/1973. ⁽²⁵⁾

Infatti, qualora si considerasse applicabile ai nostri fini il disposto del quarto comma, ultimo periodo dell'art. 20 in esame ⁽²⁶⁾, ove è previsto che "...per quanto altro riguarda l'applicazione dell'imposta sostitutiva valgono le norme sull'imposta di registro", sarebbe gioco forza ritenere fondamentale quanto stabilito al terzo comma dell'art. 23 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ove è disposto che le pertinenze sono soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio od ornamento sono destinate. ⁽²⁷⁾

Pertanto, sia i generali principi civilistici, sia l'unica eventuale normativa fiscale di riferimento che a tali principi si ispira, sembrano suggerire l'applicabilità anche a tali ipotesi dell'imposta sostitutiva in esame e, per contro, nessuna disposizione sembra ostacolare una siffatta ricostruzione interpretativa.

A ciò può aggiungersi, da ultimo, che l'esigenza di ricomprendere anche tali casi nell'ambito dell'imposta sostitutiva è originata dal fatto che le pertinenze, essendo collegate all'immobile di abitazione da una relazione di complementarietà funzionale diretta a conservarne o accrescerne le qualità intrinseche, soddisfano o comunque contribuiscono a soddisfare quel fabbisogno abitativo che sembra essere alla base dell'estensione di tale imposta ai mutui erogati dagli enti previdenziali.

4.3. (Segue). Mutuo per unità abitativa da ristrutturare

Con riferimento all'individuazione del regime tributario applicabile all'ipotesi di mutuo richiesto "per unità abitativa da ristrutturare" di cui al numero 7 dell'art. 9 del regolamento è stato già precisato che per l'amministrazione finanziaria tale tipologia di mutuo rimane indiscutibilmente fuori dal campo di applicazione dell'imposta sostitutiva, stante la mancanza di un qualsiasi collegamento del mutuo con la destinazione all'acquisto di un'unità abitativa, così come ampiamente rilevato sopra.

A tale tesi è stato obiettato che non è possibile escludere aprioristicamente la sussistenza di una vicenda acquisitiva nell'ipotesi di mutuo contratto per ristrutturazione dell'immobile.

Invero, si ribadisce che, sotto il profilo civilistico, anche un intervento di “ristrutturazione” potrebbe configurare un evento idoneo ad evidenziare la destinazione all’acquisto del mutuo erogato.

La ristrutturazione può infatti introdurre un *quid novi* rispetto al precedente assetto dell’edificio ed è in grado di alterare l’organismo edilizio nei suoi elementi tipologici e strutturali. In altri termini, tale tipo di intervento può comportare anche la realizzazione di nuove unità abitative ed il mutamento di destinazione d’uso dell’immobile, tanto da fare acquisire all’immobile stesso una differente fisionomia.

Non è possibile quindi escludere che l’organismo edilizio, a seguito di una ristrutturazione, possa non identificarsi più con quello originario non solo perché totalmente diverso, ma perché avente una nuova identità.

Il fine della ristrutturazione non è la realizzazione di un edificio nuovo, ma di un edificio semplicemente “trasformato”. Tuttavia, la costruzione di un piano aggiuntivo, la creazione di nuovi vani ed il mutamento della loro dislocazione, comportano una totale innovazione che non può essere tecnicamente realizzata se non previo “snaturamento” dell’edificio.

Pertanto, sotto il profilo concreto, 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.

4.4. (Segue). Mutuo per estinzione di mutuo già contratto con istituto bancario

Chiarito che non possono sorgere incertezze relativamente all’applicabilità dell’imposta sostitutiva, in luogo delle ordinarie imposte d’atto, per quanto riguarda le ipotesi di mutuo destinate all’acquisto, è il caso di porre attenzione ad una fattispecie che appare *ictu oculi* più complessa e, conseguentemente, capace di ingenerare dubbi sul regime impositivo applicabile.

Il regolamento INPDAP prevede al numero 8 dell’art. 9 citato, la possibilità di erogare un mutuo avente ad oggetto “estinzione di mutui già contratti per acquisto prima casa con Istituti bancari”. **(28)**

Ciò premesso, si evidenzia che in tali fattispecie la questione, *prima facie*, sembrerebbe comunque risolvibile nel senso dell’esclusione di tale ipotesi dal novero di quelle ricomprese nell’imposta sostitutiva: potrebbe infatti sostenersi che, stante la mancanza di un nesso causale immediato e specifico tra l’erogazione del

mutuo e la finalità, richiesta dalla novella in commento, di acquisto di immobile da adibire ad abitazione, l'agevolazione, consistente nell'applicabilità del regime impositivo *de quo*, debba essere obiettivamente esclusa.

In realtà la tematica è più complessa: in primo luogo, osta a tale ricostruzione la stessa interpretazione del dettato normativo. Si ricorda, infatti, che il comma 1-*bis*, dell'art. 2 citato, statuisce in modo inequivocabile, che l'imposta sostitutiva si applica "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".

Specularmene, l'art. 15 del D.P.R. 601, nel delineare il presupposto oggettivo dell'imposta sostitutiva, parla di "... operazioni *relative a* finanziamenti...".

Si sottolinea che, in entrambi i casi, è necessario riconoscere al termine "*operazione relativa a*" una valenza teleologicamente orientata: presupposto per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in esame è l'esistenza di un'operazione "economica" unitariamente considerata ed in tale ottica sembra risultare irrilevante la circostanza che tale mutuo sia destinato in via diretta alla mera estinzione del mutuo precedentemente contratto con la banca. ⁽²⁹⁾

Coerentemente con le conclusioni suesposte, si deve evidenziare che, sotto il profilo funzionale, l'ipotesi prevista al numero 8 dell'art. 9 del regolamento INPDAP, configura sicuramente un'operazione di mutuo comunque strettamente "inerente", "connesso" e "relativo" all'acquisto di una casa di abitazione. ⁽³⁰⁾

D'altronde, con riguardo alla fattispecie oggetto del nostro studio, si deve ulteriormente sottolineare che l'estensione dell'imposta in parola ai mutui erogati dagli enti previdenziali è originata dall'esigenza di sostenere il settore degli acquisti di immobili ad uso abitativo e pertanto, sotto il profilo funzionale, tale tipologia di mutuo risulta, seppur mediatamente ed indirettamente, rispondere pienamente a tale finalità.

Più semplicemente, tale operazione di finanziamento presenta quel presupposto dell'inerenza all'acquisto che soddisfa la *ratio legis*. Anzi, è la stessa struttura lessicale della norma in commento che porta ad una siffatta lettura, posto che l'interpretazione letterale mantiene sempre il suo ruolo nell'interpretazione della legge.

Appare infatti ragionevole una ricostruzione che tenda a valorizzare la strumentalità delle singole vicende negoziali all'operazione economica complessivamente intesa, in quanto tali vicende sono tutte finalizzate ad un'unica causa e volte al perseguimento del medesimo interesse e, pertanto, da assoggettare ad un regime fiscale omogeneo.

5. La determinazione dell'aliquota applicabile alle singole fattispecie ricomprese nell'imposta sostitutiva

Chiarito l'ambito di estensione dell'imposta sostitutiva ai mutui erogabili dall'INPDAP ed escluse le ipotesi che nulla hanno a che vedere con siffatta imposta, appare opportuno affrontare l'ulteriore problema concernente la determinazione dell'aliquota riferibile alla concreta fattispecie che di volta in volta è soggetta al trattamento tributario in commento.

A seguito delle recenti modifiche apportate al secondo comma dell'art. 18 del D.P.R. 601/73, le aliquote applicabili all'ammontare complessivo dei finanziamenti erogati in ciascun esercizio risultano essere due: una ordinaria dello 0,25 % ed una speciale, avente ad oggetto una specifica fattispecie, del 2 %. ⁽³¹⁾

L'ultimo comma dell'art. 18 infatti dispone che "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".

Si ricorda che il Consiglio Nazionale del Notariato si è ampiamente occupato di tale recente modifica dell'art. 18 in commento, chiarendo che la destinazione del finanziamento rileva quale elemento caratterizzante le operazioni alle quali applicare la nuova aliquota del 2 %.

Specificamente e ai fini che qui interessano, si rileva che varranno le regole generali in materia per cui, nelle ipotesi di mutui erogati da un ente previdenziale e ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva in esame, la misura dell'imposta sarà dello 0,25 % o del 2 %, a seconda che il predetto mutuo sia destinato all'acquisto di un'abitazione per la quale sussistono i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione c.d. "prima casa", cioè per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte prima del predetto T.U. sull'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ovvero all'acquisto di beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione in quanto non aventi i suddetti requisiti. ⁽³²⁾

In particolare, si specifica che il rinvio alla normativa di cui alla nota II-*bis* citata deve essere utilizzato come parametro per stabilire ciò che non è "prima casa", per cui l'oggetto della destinazione del finanziamento che determina l'applicazione del 2 % deve essere individuato *a contrario* rispetto a quanto disposto dalla nota II-*bis*, non esistendo una nozione normativa di "seconda casa" rilevante a tale fine.

In altri termini, per valutare se il mutuo erogato sia destinato all'acquisto di un immobile avente le caratteristiche di "prima casa di abitazione", o delle relative pertinenze o, ancora, sia volto ad estinguere un mutuo già contratto per acquisto

prima casa con istituti bancari e, quindi, soggiaccia all'aliquota ordinaria dello 0,25 %, si dovrà fare esclusivo riferimento alla disposizione contenuta nella nota II-*bis* citata, a nulla rilevando le eventuali e diverse nozioni di "prima casa" contenute nella normativa interna del singolo ente previdenziale.⁽³³⁾

Ovviamente, sarà compito dell'ente previdenziale valutare se il mutuo erogato integri o meno i requisiti previsti dal citato art. 18 ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 %.

6. Considerazioni conclusive

Dall'analisi svolta nel presente lavoro è emerso che il regime impositivo ordinario per le operazioni di mutuo erogato dagli enti previdenziali ai propri dipendenti o iscritti rimane quello applicato prima della novella del 2004, per cui tali operazioni sono, di norma, esenti in modo assoluto da imposta di bollo e da imposta sul valore aggiunto, soggetti ad imposta di registro in misura fissa, nonché soggetti ad imposta ipotecaria in misura proporzionale con aliquota al 2 %.

È stato chiarito che l'imposta sostitutiva prevista dal D.P.R. 601/73, laddove sia applicabile, configura sempre una disciplina agevolativa, in quanto comporta la sola applicazione di un'imposizione in ragione dello 0,25 per cento o del 2 per cento dell'ammontare complessivo del finanziamento erogato in ciascun esercizio, a seconda che ricorrano o meno i presupposti per l'agevolazione c.d. prima casa.

Focalizzando l'attenzione su quanto disposto nella normativa propria dell'INPDAP inoltre sono emerse, quali fattispecie ricomprese nell'ambito dell'imposta sostitutiva, oltre alle ipotesi di mutuo destinato all'acquisto di immobile, anche ipotesi di mutuo destinato all'acquisto di posto auto pertinenziale rispetto all'immobile di abitazione, poiché sia i generali principi civilistici, sia la normativa fiscale di riferimento che a tali principi si ispira, sembrano suggerirne l'applicabilità, mentre nessuna disposizione sembra ostacolare una siffatta ricostruzione interpretativa.

Più complessa è apparsa invece l'analisi del caso di mutuo erogato per "ristrutturazione" di un immobile adibito ad abitazione, in quanto si è dovuto precisare che non è possibile escludere *a priori* tali fattispecie dal campo di applicazione dell'imposta sostitutiva, stante la possibilità di rinvenire comunque, nel singolo caso concreto, un collegamento del mutuo con la destinazione all'acquisto di un'unità abitativa.

Successivamente, è stata esaminata l'ipotesi di mutuo avente ad oggetto l'estinzione di un mutuo già contratto per l'acquisto prima casa con un istituto bancario: la fattispecie è stata definita come operazione economica unitaria, in quanto

il secondo mutuo è stato considerato comunque strettamente "inerente", "connesso" e "relativo" all'acquisto di una casa di abitazione.

Conclusivamente, si ritiene che l'estensione dell'imposta sostitutiva ai mutui erogati dagli enti previdenziali abbia carattere agevolativo; pertanto devono rientrare in tale regime impositivo tutte quelle fattispecie in cui sia possibile ravvisare l'inerenza e il collegamento del mutuo con l'acquisto di abitazione – inteso nel senso sopra specificato – e che presentino le finalità di soddisfare il fabbisogno abitativo e sostenere il settore degli acquisti di immobili ad uso abitativo, finalità che sembrano essere alla base della riforma del 2004.

Barbara Denora

-
- 1) Il c.d. "regime di abbonamento" introdotto dalla previgente legge 27 luglio 1962, n. 1228 configurava un sistema impositivo sostanzialmente di natura agevolativa.
- La *ratio* di tale tributo consisteva nel lenire il carico tributario assoggettando le operazioni di finanziamento ivi previste ad un prelievo inferiore a quello dovuto in via istituzionale, in ragione della loro destinazione e della natura degli enti erogatori; in alcuni casi tale regime mascherava vere e proprie forme di esenzione. Appariva pertanto palese il contrasto di tale imposta con i principi costituzionali di uguaglianza, capacità contributiva e progressività, in quanto si configurava come un regime impositivo derogatorio ed agevolativo, non giustificato da finalità di sviluppo economico nazionale o da obiettive ragioni di carattere tecnico.
- Il vento riformatore degli anni '70 ha quindi investito anche il settore delle operazioni di credito a medio e lungo termine, prevedendo un sistema impositivo avente carattere non agevolativo, ma semplificativo.
- L'attuale regime previsto dagli art. 15 e seguenti del D.P.R. 601/73, semplifica la procedura di applicazione di taluni tributi, ma non sempre reca un effettivo vantaggio in termini di onere tributario complessivo. In realtà l'esonero dall'applicazione dell'imposta di registro si rileva insignificante, poiché le operazioni creditizie rientrano nel campo di applicazione dell'Iva (ancorché in regime di esenzione, per il combinato disposto dell'art. 3, secondo comma, n. 3 e dell'art. 10, n. 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), sfuggendo così all'imposta proporzionale di registro. Solo allorché il finanziamento sia garantito da ipoteca può effettivamente ravvisarsi un'agevolazione, poiché l'ipoteca rientra nel novero degli atti esentati, ex art. 17, per effetto del regime sostitutivo, non scontando la normale imposta ipotecaria (con aliquota al 2%) prevista in via ordinaria per tutte le iscrizioni di ipoteca a garanzia di un debito.
- Sulla configurazione dell'attuale sistema impositivo e sulle differenze con il regime impositivo previgente, si rimanda a Ingresso, *Il regime di abbonamento per le operazioni di credito a medio e lungo termine*, in Enciclopedia giuridica, voce "Imposte sostitutive", pag. 10; Arnao, *L'imposta sostitutiva*, Milano, 1982, 8 ss.; Fiorentini, *L'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine*, Roma-Milano, 1983, 14 ss.; Castelli, *L'imposta sostitutiva sui finanziamenti*, in *Corriere Tributario*, 2005, fasc. 38, inserto n. 2.
- 2) Secondo la Cassazione, nonostante possa ammettersi che la nozione di istituto o azienda di credito di cui all'art. 15 citato sia "atecnica", comunque "di aziende o enti che esercitano il credito deve pur sempre trattarsi", perché altrimenti l'agevolazione finirebbe con l'essere applicabile a qualunque finanziamento da chiunque operato, contrariamente all'evidente lettera della legge, oltre che

alla sua *ratio*; pare dunque ovvio che "da tali agevolazioni siano escluse le operazioni effettuate da soggetti che tale qualifica non hanno".

Pertanto, secondo la Suprema Corte, le agevolazioni in questione sono condizionate al ricorrere di due presupposti: uno, di carattere oggettivo, costituito dalla natura delle operazioni esenti (finanziamenti a medio o lungo termine ed atti ad essi strumentalmente collegati); l'altro, di carattere soggettivo, consistente nella provenienza dei finanziamenti da aziende o istituti di credito (e loro sezioni o gestioni speciali), da enti cioè istituzionalmente finalizzati all'esercizio del credito (raccolta ed erogazione del risparmio) e, quindi da imprese bancarie, cui codesta funzione è attribuita in via esclusiva dall'ordinamento vigente. Cass., Sez. I, del 28 novembre 1984, n. 6183, in *Giur. Imp.*, 1985, 665 ss.; Cass., Sez. I, del 23 maggio 1986, n. 3454, in *Giur. Imp.*, 1987, 125 ss.

Tuttavia, si deve segnalare anche il contrario orientamento delle Commissioni Tributarie ed in particolare della Commissione Tributaria Centrale secondo cui "è di più agevole significazione che la norma abbia voluto distinguere le aziende pure e semplici dagli istituti di credito" e che "le une e gli altri, nella rispettiva accezione, vi sono considerati, ai fini delle agevolazioni fiscali consentite, in quanto esercitanti il credito a medio e lungo termine in conformità di disposizioni di legge, statutarie o amministrative".

Nel caso di specie si trattava di una società – "Società di Gestioni e Partecipazioni Industriali", Gepi s.p.a. – che concedeva finanziamenti, senza svolgere attività di raccolta del risparmio, anche a tassi agevolati, a società industriali aventi per finalità la riorganizzazione di imprese: la commissione ha ritenuto applicabile il suddetto regime impositivo anche alle operazioni relative a finanziamenti a medio e lungo termine effettuate da enti diversi dalle imprese bancarie o loro sezioni e gestioni speciali, a nulla rilevando il fatto che tali enti non curino la raccolta del risparmio, stante l'improbabilità che si siano volute usare due locuzioni per indicare soggetti svolgenti la stessa attività e non potendo spiegarsi una diversità di trattamento fra soggetti, cui la legge attribuisce in pari misura la funzione di erogazione del credito. Comm. Trib. Centr., sez. XIII, del 19 giugno 1986, n. 5513, in *Giur. Imp.*, 1987, 256 ss.

- 3) Si segnala, per maggiori approfondimenti sulla circolare in esame, Lomonaco, "L'Agenzia delle Entrate chiarisce le «novità» sull'imposta sostitutiva per alcuni finanziamenti a medio/lungo termine", Segnalazione novità, in CNN Notizie dell'11 maggio 2005.
- 4) Peraltro, si rammenta come lo stesso Consiglio Nazionale del Notariato fosse giunto alle medesime conclusioni all'indomani dell'entrata in vigore della legge di conversione, avendo affermato che "tale destinazione – ovvero sia, all'acquisto – determina il mutamento del regime tributario...". Lomonaco – Mastroiacovo, *Conversione in legge del decreto legge n. 220/2204*, Segnalazione novità, in CNN Notizie del 20 ottobre 2004.
- 5) Ciò non comporta che la finalizzazione penetri nel sinallagma contrattuale, quale elemento determinante per il perfezionamento del contratto. Si esclude pertanto la configurazione di una fattispecie legale di mutuo di scopo rilevante sotto il profilo civilistico.
Sulla necessità o meno che il contratto di mutuo contenga una dichiarazione espressa del mutuatario sulla destinazione dello stesso, si rimanda a Friedmann – Lomonaco, *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota prevista per i finanziamenti a medio / lungo termine*, Studio n. 75/2004 del CNN.
- 6) L'art. 934 c.c. prevede che "qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo...", sicché il diritto del proprietario si espande al di sopra e al di sotto del suolo e qualsiasi cosa vi si consolidi appartiene a lui, *ipso iure*.

In virtù del principio dell'accessione, riassumibile nel noto brocardo *superficies solo cedit*, il proprietario del suolo acquista la proprietà di tutto quello che si incorpora con il fondo per unione organica, come nella piantagione, o meccanica, come nelle costruzioni, che divengono parte del fondo, pur essendo *res aliena*.

Sulla configurabilità dell'accessione quale modo di acquisto della proprietà inteso come strumento di espansione della proprietà insistente sul terreno o, per contro, inteso come acquisto di un diritto nuovo, si rimanda a Casu – Ruotolo, *Acquisto per accessione e condono edilizio*, Studio 998/97 del CNN, ove ulteriori riferimenti bibliografici. Invero, appare improduttiva un'indagine volta a stabilire se, sotto il profilo tecnico formale, l'accessione immobiliare implichi il semplice accrescimento del bene principale od invece il nascere di una nuova individualità giuridica. Più in generale, si

rileva che la tesi largamente dominante e maggioritaria è quella che vede nell'accessione, nell'unione e nella commistione, un mero svolgimento, una semplice espansione del diritto di proprietà preesistente, provocato da un accrescimento del suo oggetto, che lascia immutata l'identità giuridica del bene principale originario; per contro, la tesi opposta costruisce l'accessione come vero e proprio acquisto di un diritto di proprietà nuovo e diverso avente ad oggetto un bene distinto e autonomo.

- 7) Nell'ambito della teoria generale del diritto l'acquisto rappresenta soltanto l'effetto giuridico ricollegabile ad un fatto, anch'esso giuridico: si parla di fatti "acquisitivi", con ovvio riferimento al loro effetto, che consiste appunto nell'acquisto di un diritto. Pugliatti, *Acquisto del diritto*, in *Enc. Dir.*, 508 ss.
- 8) Si rileva che il concetto giuridico di "costruzione" non è affatto unitario e valevole per tutti i rami dell'ordinamento: in dottrina e in giurisprudenza non esiste una definizione di costruzione che sia comunemente accettata e si danno specifiche definizioni a seconda della materia o del settore del diritto preso in considerazione di volta in volta. Al di fuori di opere macroscopiche che devono essere qualificate, tecnicamente e giuridicamente, come costruzione in senso assoluto e per tutti i settori giuridici, ciò che è costruzione per una disciplina può non esserlo per un'altra e viceversa. Per una generale panoramica sull'argomento in esame, si segnala Fiale, *Diritto urbanistico*, Napoli, 1997, 443 ss.; Gini, *Straordinaria manutenzione e ristrutturazione nella normativa vigente*, in *Urbanistica, aspetti civilistici, amministrativi e penali*, Padova, 1985, p. 155 ss.; Annunziata, *La costruzione edilizia nei vari rami dell'ordinamento giuridico*, Milano, 2003, 22 ss.; Ferrara-Ferrari, *Commentario al Testo unico dell'edilizia*, Padova, 2005, 85 ss.;
- 9) Il previgente art. 31, primo comma, lett. d) della legge del 5 agosto 1978, n. 457, definiva come interventi di ristrutturazione edilizia "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". Tale norma permetteva di ricomprendere nella nozione in esame un'ampissima gamma di interventi, idonei a trasformare l'organismo edilizio sottopostovi in un edificio in tutto diverso dal precedente.
Attualmente la nozione di ristrutturazione è contenuta nell' art. 3 lett. d) del Testo Unico sull'edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, mentre la successiva lett. e) dello stesso articolo individua gli interventi di "nuova costruzione".
- 10) L'ordinamento giuridico dinanzi alla medesima modifica della cosa può riservare un trattamento differente soprattutto con riguardo al profilo della individuazione del bene (in senso giuridico) in relazione ai diversi tipi di interessi e quindi di rapporti giuridici di cui la cosa stessa costituisce termine e oggetto di imputazione, dovendosi quindi risolvere i problemi di individuazione dei beni sempre in riferimento ai singoli rapporti.
Il risultato di una modifica della cosa, pur non dando luogo ad una nuova individualità fisica od economica, può essere assunto dalla legge a individualità giuridica autonoma e viceversa, quando la modifica della cosa determini una nuova unità naturalistica o economica il sistema può trattare la stessa come mero ampliamento dell'oggetto del diritto soggettivo sulla cosa che ha subito la modifica. Luminoso, *Accessione e altre vicende delle cose nella comunione coniugale*, in *Riv. Not.*, 1985, p. 781, nota 44.
- 11) Luminoso, *op. cit.*, 788 ss., cui si rimanda per ulteriori riferimenti bibliografici.
- 12) L'INPDAP è un ente di diritto pubblico con funzioni di previdenza rivolte ai dipendenti dell'amministrazione pubblica ed è stato istituito con il D.Lgs. 30 giugno 1994, n. 479.
Per approfondimenti sull'evoluzione normativa che ha portato all'istituzione di tale ente previdenziale, nonché sul regime tributario ordinario dei mutui ipotecari concessi dall'INPDAP ai dipendenti pubblici, si rimanda a Petrelli, *Trattamento tributario dei prestiti concessi dall'INPDAP ai dipendenti pubblici*, Studio n. 108/2000/T del CNN.
- 13) Sicché, in tali casi, sarebbero penalizzati coloro che stipulano un mutuo con un ente previdenziale, perché usufruirebbero di un finanziamento ad un costo maggiore di quello concesso da istituti di credito, in quanto oltre al tasso di interesse dovrebbero pagare anche l'importo dell'imposta ipote-

caria sull'intero credito garantito, non potendo usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla summenzionata norma.

- 14) Art. 18 del D.P.R. 601/73. L'aliquota ordinaria è quella dello 0,25 %; l'inasprimento dell'aliquota al 2 % è riservato ai finanziamenti destinati all'acquisto di abitazioni per le quali non sussistono i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione c.d. "prima casa" di cui all'art. 1, quinto comma della Tariffa, Parte prima, del T.U. sull'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e nota II-*bis* all'art. 1 della Tariffa, Parte prima del predetto T.U.
Sulla tematica in esame si rimanda a Friedmann – Lomonaco, *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota prevista per i finanziamenti a medio / lungo termine*, cit.
- 15) Il regolamento in oggetto è stato recentemente modificato: il 21 febbraio 2006 l'INPDAP ha approvato due delibere, la n. 291 e la n. 292, con le quali si è provveduto a modificare il regolamento di concessione dei mutui ipotecari ed i criteri di erogazione dei prestiti.
Per ciò che riguarda i mutui ipotecari, tra le novità di maggior rilievo si segnala l'aumento dell'importo finanziabile (da € 206.000,00 a € 300.000,00 fermo il limite dell'importo complessivo delle rate da pagare annualmente che non può comunque superare un mezzo del reddito lordo annuo del nucleo familiare dichiarato ai fini IRPEF), l'elevazione dell'importo erogabile che sale dal 90 % al 100 % del valore relativo al prezzo di acquisto dell'immobile, il prolungamento dei tempi di ammortamento (da 30 a 35 anni per i mutui a tasso variabile e da 25 a 30 anni per quelli a tasso fisso) e la possibilità di stipulare un unico atto di finanziamento in presenza di due domande di mutuo presentate da coniugi entrambi iscritti.
- 16) Al quinto comma dello stesso articolo si legge inoltre che " *i mutui possono essere concessi anche per l'acquisto di un fabbricato rurale da destinare a civile abitazione a condizione che sia stata fatta domanda ai sensi di legge di variazione dal catasto terreni al catasto urbano con attribuzione della rendita catastale*".
All'ultimo comma del predetto articolo si legge infine che " *è consentita la possibilità di stipulare un unico contratto di finanziamento pur in presenza di due distinte richieste di mutuo da parte di coniugi iscritti sul medesimo immobile cointestato*".
- 17) L'immobile deve materialmente esistere al momento di presentazione della domanda, anzi è richiesto di più, deve presentarsi a quella data già costruito, ovvero sia "ultimato".
- 18) Con la specificazione che "la mancata presentazione dei documenti relativi alla promessa di vendita del terreno o della concessione edilizia ovvero della promessa di assegnazione dell'area nei piani di zona legge 167/62 è motivo di esclusione dal finanziamento".
- 19) Specificamente, l'appendice al regolamento statuisce che debba essere prodotto l'atto di proprietà del terreno o dell'immobile (copia autenticata) o assegnazione o convenzione di cessione area su piano di zona comunale ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e 22 ottobre 1971, n. 865.
- 20) Ai sensi dell'art. 817 cod. civ., la qualifica di pertinenza spetta ai beni destinati "in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa" e la destinazione "può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".
L'art. 818 c.c., rubricato "regime delle pertinenze", statuisce al primo comma che "gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto". Al secondo comma è previsto inoltre che "le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici".
- 21) Cass. 15 aprile 1982, n. 2280, in *Giust. Civ. Mass.*, 1982; Cass. 29 giugno 1979, n. 3676, in *Giust. Civ. Mass.*, 1979; Cass. 17 marzo 1953, n. 652, in *Foro It.*, 1953, 144.
- 22) Nessuno dubita della possibilità di rinvenire un vincolo pertinenziale fra una casa di abitazione ed un box situato in un diverso edificio, ma nello stesso Comune dell'abitazione, anche perchè la cronica carenza di parcheggi che affligge le grandi aree urbane fa sì che nel concetto di pertinenza possano essere ricompresi anche i box posti in edifici diversi da quello della casa di abitazione ed a notevole distanza da quest'ultima. Sulla tematica si rimanda a Puri, *Trattamento iva della cessione di box*, Studio n. 319_2 del 12 settembre 1995 del CNN.
- 23) Bellini, *Pertinenze e "prima casa"*, Studio n. 51/99/T del CNN; *L'Agenzia delle entrate torna sul beneficio "prima casa"*, in *Corriere tributario*, cit., 970 ss.

- 24) L'atto di destinazione deve essere "effettivo" e "materiale", ovverosia oggettivo, nel senso che chiunque possa percepire il rapporto di servizio o di ornamento fra i due beni; "attuale", cioè non meramente potenziale o eventuale e "durevole", ovverosia non occasionale o meramente temporaneo.

Si rileva, altresì, che deve essere verificato nel singolo caso concreto, di volta in volta soggetto ad osservazione fiscale, se ricorra o meno la pertinenzialità di un bene rispetto ad un altro e che l'accertamento della sussistenza o meno di detto vincolo pertinenziale costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito e incensurabile in sede di legittimità.

Busani, *La pertinenzialità degli spazi per parcheggio e relativa disciplina fiscale*, in *Corriere Tributario*, 1999, fasc. 36, 2703 ss., cui si rimanda per ulteriori riferimenti bibliografici.

- 25) Come chiarito nella già citata risoluzione n. 49/E del 2005, anche alle operazioni di mutuo in esame si applica l'articolo 20 del D.P.R. n. 601 del 1973, che disciplina gli aspetti applicativi, ovverosia la dichiarazione, la liquidazione e il pagamento dell'imposta sostitutiva. Secondo l'amministrazione, tale norma, pur non essendo esplicitamente richiamata nel testo dell'art. 2, comma 1 *bis* del decreto legge n. 220 del 2004, dovrebbe comunque trovare applicazione soprattutto perché, diversamente opinando, si determinerebbe un vuoto normativo.

Nella risoluzione in esame si legge, infatti, che "la dichiarazione dei finanziamenti erogati e il versamento dell'imposta, in applicazione delle disposizioni dell'articolo 20 del D.P.R. n. 601 del 1973, sono adempimenti indispensabili ai fini della concreta applicazione degli articoli 15, 17 e 18 del D.P.R. n. 601 del 1973 agli enti di cui all'articolo 2, comma 1-*bis* del decreto legge n. 220 del 2004".

- 26) Questo, purché si ritenga in via di principio possibile ricorrere alla normativa sull'imposta di registro per indagare su aspetti attinenti al profilo sostanziale dell'imposta sostitutiva e non meramente procedurali, come invece sembrerebbe disporre lo stesso art. 20 in commento, il quale rimanda a tale disciplina solo per quanto concerne l'applicazione del tributo. In senso favorevole a tale ricorso: Arnao, *op. cit.*, 8 ss.; *Contra*: Fiorentini, *op. cit.*, 18 ss.

- 27) Sempre nell'ambito dell'imposta di registro, si consideri anche quanto disposto in tema di agevolazioni "prima casa", che spettano, ai sensi della disposizione contenuta nella Tariffa, Parte Prima, art. 1, nota II-*bis*, comma terzo, anche per l'acquisto, effettuato con atto separato, delle pertinenze dell'immobile; pertanto l'agevolazione "prima casa" spetta anche nel caso di successivo acquisto di un box (garage).

- 28) Ovvero, come specifica il quarto comma dell'art. 1 del regolamento, "contratti dai precedenti proprietari dell'immobile".

Si sottolinea che dal regolamento, nonché dalla stessa circolare n. 41 citata, non sembra possibile escludere l'eventualità che l'erogazione riguardi un mutuo avente ad oggetto estinzione di precedente mutuo a sua volta sostitutivo di un altro, quest'ultimo soltanto contratto per l'acquisto di un immobile: in tali fattispecie "a catena", potrebbe forse risultare più complesso rinvenire un sicuro rapporto di finalità, anche indiretta, fra l'erogazione del mutuo e l'acquisto dell'immobile.

Sembra opportuno precisare che dal regolamento INPDAP emerge che il dipendente deve produrre, tra le varie attestazioni, anche quella rilasciata dalla banca relativa al residuo debito da estinguere e alla disponibilità al rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca, nonché "atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca da presentare al momento del rogito". Inoltre, dalla circolare si evince che, quando il regolamento prevede il finanziamento per estinzione di un precedente mutuo ipotecario gravante sull'immobile per l'acquisto della prima casa, analogamente sull'unità da acquistare potrà gravare una precedente ipoteca posta dal venditore, sicché il rilascio dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca potrà avvenire o contestualmente alla stipula del contratto di mutuo cui dovrà presenziare un funzionario dell'istituto detentore dell'ipoteca che, in nome e per conto della propria amministrazione, rilascerà – allegando od inserendo nell'atto – alla consegna della somma dovuta, quietanza e formale assenso alla cancellazione dell'ipoteca, o tramite rilascio successivo a cura del notaio, che dovrà certificare nella relazione notarile preliminare e, quindi, nell'atto di finanziamento, che sarà sua cura provvedere all'estinzione del finanziamento precedente, al ritiro dell'atto di assenso alla cancellazione e, conseguentemente, all'iscrizione in primo grado a favore dell'INPDAP.

Peraltro, anche nell'ipotesi di mutuo concesso per ristrutturazione/mantenimento dell'unità abitativa la circolare specifica che, qualora sull'immobile gravi un mutuo ipotecario contratto con istituti bancari, sarà necessario provvedere anche all'estinzione di detto mutuo.

- 29)** A tal fine, si sottolinea che il Consiglio Nazionale del Notariato ha recentemente avuto modo di rilevare, in merito alla configurazione strutturale di tale regime sostitutivo, che l'individuazione del presupposto oggettivo non può prescindere dal riferimento all'operazione di finanziamento complessivamente intesa, unitamente a tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti all'operazione medesima, sia sotto il profilo statico che dinamico, prendendo in considerazione anche le vicende dell'esecuzione, della modificazione e dell'estinzione del finanziamento, sicché l'ambito applicativo si estende all'intera operazione di finanziamento e non al singolo atto stipulato.

Mastroiacovo, *Operazioni complesse ed imposta sostitutiva*, Studio n. 88/2005/T del CNN, cui si rimanda per eventuali approfondimenti sulla tematica della individuazione di una nozione di operazione economica utile sia sotto il profilo della tutela, che della coerenza di sistema anche con riferimento all'espressione "operazioni relative ai finanziamenti", assunto dal legislatore a presupposto dell'imposta sostitutiva di cui al citato art. 15.

- 30)** In altri termini, l'imposta sostitutiva deve essere applicata anche alle singole operazioni successivamente eseguite, purché inerenti, secondo il dettato normativo, al finanziamento stesso (originario). È al regime applicato al primo atto della complessiva "operazione" di finanziamento che occorre far riferimento per individuare, altresì, il regime fiscale delle successive operazioni di modifica o estinzione inerenti al finanziamento stesso. Petrelli, *Trasformazione di società finanziaria in banca e imposta sostitutiva*, Studio 626 bis del 1997 del CNN.

In tema di cessione del credito, «il concetto di "inerenza" o di "relazione" dell'atto successivo rispetto al finanziamento, avente natura esecutiva, estintiva, o modificativa del finanziamento stesso (...), non è volto a stabilire un ulteriore requisito funzionale per la concessione dell'agevolazione, rispetto a quelli oggettivo e soggettivo previsti chiaramente dall'art. 15 D.P.R. 601/73 e più volte stabiliti in termini generali dalla Corte di Cassazione (...)». Non può rilevare il fatto che il finanziamento originario sia stato "già effettuato" e non ancora "da effettuarsi". Il legislatore ha inteso agevolare tutte le vicende dell'operazione principale, cioè del finanziamento, indipendentemente dalla loro causa e per il solo fatto di derivare funzionalmente dal rapporto principale. In altri termini, l'imposta sostitutiva deve essere applicata anche alle singole operazioni successivamente eseguite, purché inerenti, secondo il dettato normativo, al finanziamento stesso (originario). Friedmann, *Tassazione della cessione di crediti, assistiti da garanzia ipotecaria, derivanti da finanziamento a medio/lungo termine*, Studio n. 104/2000/T del CNN.

- 31)** Come noto, il secondo comma dell'art. 18 del D.P.R. 601/73 risulta modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 191 del 30 luglio 2004 che, in sede di conversione del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, ha introdotto l'art. 1-bis, il quale al sesto comma reca la previsione di una nuova aliquota dell'imposta sostitutiva, nella misura del 2 %, dovuta per le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine di cui all'art. 15 del D.P.R. 601/73, applicabile "qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze".

Successivamente, la norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 2 del decreto legge n. 220 del 2004, ha effettuato un'individuazione "in positivo" dei finanziamenti cui applicare l'aliquota del 2 % chiarendo che, ferma restando per tutti gli altri l'aliquota ordinaria nella misura dello 0,25 %, l'aliquota "maggiorata" si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a uso abitativo e relative pertinenze per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, annessa al T.U. sull'imposta di registro di cui al D.P.R. 131/1986.

Per un'ampia analisi della disciplina prevista dal recentemente novellato art. 18 del D.P.R. 601/73, si rimanda a Lomonaco – Friedmann, *Considerazioni in ordine alla nuova aliquota...*, cit.

- 32)** I requisiti per godere delle agevolazioni riservate all'acquisto della prima casa sono due: in primo luogo deve trattarsi di case di abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969 del Ministero dei Lavori pubblici; in secondo luogo devono integrarsi i requisiti soggettivi richiesti dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

33) Come peraltro chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 49/E del 2005, ove è stato specificato che la misura dell'imposta è dello 0,25% o del 2%, a seconda che i finanziamenti siano destinati all'acquisto di abitazioni per le quali sussistono i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione di cui all'articolo 1, comma 5, della Tariffa, Parte prima, del T.U. concernente l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ovvero all'acquisto di una c.d. seconda casa.

Ancora, nella circolare n. 19/E del 2005, l'amministrazione finanziaria ha rilevato che "il richiamo alle disposizioni di cui all'articolo 18 del D.P.R. n. 601/1973 comporta che l'imposta sostitutiva sui mutui erogati dai soggetti che perseguono fini istituzionali di natura previdenziale debba applicarsi, a seconda dei casi, in misura pari a 0,25 per cento (comma 1 dell'art. 18) o al 2 per cento sulle somme complessivamente date a mutuo (ultimo comma dello stesso articolo, introdotto dall'articolo 1-*bis* del D.L. n. 168 del 2004)". In particolare, se il mutuo si riferisce all'acquisto della c.d. prima casa, l'imposta sostitutiva sarà dovuta in ragione dello 0,25 per cento, mentre nell'ipotesi di casa di abitazione e relative pertinenze diverse dalla prima casa, l'aliquota applicabile, invece, sarà del 2 per cento.

Da ultimo, si segnala la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2006, n. 85/E in merito alle modalità di rimborso delle somme indebitamente corrisposte per errata applicazione dell'imposta sostitutiva sui mutui, nella quale l'amministrazione, oltre a ribadire quanto già espresso nei precedenti interventi, specifica che il rimborso può essere originato dall'applicazione dell'aliquota del 2 % in luogo di quella dello 0,25 % e che il diritto al rimborso della maggiore imposta sostitutiva eventualmente versata compete esclusivamente all'ente erogatore del mutuo.

(Riproduzione riservata)