

NORME E TRIBUTI

a pag. 20 | L'AGENDA DEL PARLAMENTO. Le Camere provano il rush prima delle vacanze

a pag. 21 | RIMBORSI IVA. Fino al 2 agosto si può presentare la domanda

a pag. 23 | PROFESSIONI. Le Casse fanno i conti con il concordato preventivo biennale

LA MANOVRA BIS ■ Il decreto legge rende complessa la scelta dell'aliquota da applicare - Ancora dubbi sui finanziamenti colpiti

Per i mutui «sostitutiva» a ostacoli

L'imposta ridotta scatta soltanto nel caso di acquisto di «prima casa» - Ma non è sempre facile legare il prestito a una compravendita

Si annunciano pesanti le conseguenze sui mutui casa apportate dalla modifica alle regole sull'imposta sostitutiva (legge di conversione del decreto legge 168/2004). Il tenore letterale della norma non sembra davvero lasciare spazio a interpretazioni che limitino il rincaro dell'imposta ai soli mutui sulla seconda casa e non anche agli altri tipi di finanziamento a medio e lungo termine. Ma anche a voler dare per scontato che l'incremento dallo 0,25% al 2% dell'imposta sostitutiva riguardi solo i mutui stipulati per l'acquisto della seconda casa — conclusione, come detto, tutt'altro che scontata — si pone il problema di individuare quali siano le operazioni di finanziamento colpite dall'aumento.

Si annunciano pesanti le conseguenze sui mutui casa apportate dalla modifica alle regole sull'imposta sostitutiva (legge di conversione del decreto legge 168/2004). Il tenore letterale della norma non sembra davvero lasciare spazio a interpretazioni che limitino il rincaro dell'imposta ai soli mutui sulla seconda casa e non anche agli altri tipi di finanziamento a medio e lungo termine. Ma anche a voler dare per scontato che l'incremento dallo 0,25% al 2% dell'imposta sostitutiva riguardi solo i mutui stipulati per l'acquisto della seconda casa — conclusione, come detto, tutt'altro che scontata — si pone il problema di individuare quali siano le operazioni di finanziamento colpite dall'aumento.

Le regole base per l'acquisto di immobili destinati ad abitazione



(Fotogramma)

- **La prima casa.** L'acquisto della prima casa è quello che viene effettuato da un soggetto che non possiede altre abitazioni nello stesso Comune, che non possiede altre case acquistate con agevolazioni nell'intero territorio nazionale e che risiede nel Comune dove la casa si trova o svolge in quel Comune la propria attività lavorativa
- **Il regime fiscale.** Nel caso di acquisto di prima casa l'esistenza dei requisiti indicati al punto precedente consente un acquisto fiscalmente agevolato:
 - per le compravendite Iva, imposta sul valore aggiunto è al 4% e imposte di registro, ipotecaria e catastale in quota fissa;
 - per le compravendite non Iva, imposta di registro al 3% e quelle ipotecarie e catastali in quota fissa
- **L'abitazione principale.** Il concetto di abitazione principale rileva ai fini del trattamento fiscale degli interessi che maturano sul mutuo legato all'acquisto. L'abitazione principale è quella dove il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente e può essere differente dalla "prima casa"
- **Gli sconti sui mutui.** Nel caso di acquisto di un'abitazione principale, accompagnato dalla stipula di un contratto di mutuo per ottenere il

- finanziamento per l'acquisto dell'immobile, il Tuir consente la detrazione degli interessi nella misura del 19% e con il limite di 3.615,20 euro. Questo purché il contratto sia di mutuo ipotecario, la casa sia adibita a dimora abituale dell'acquirente entro un anno dall'acquisto e l'acquisto sia effettuato nell'anno successivo o precedente rispetto alla stipula del mutuo
- **Le regole del D.I.** Il decreto legge prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2%, invece di quella dello 0,25%, ai finanziamenti che non sono riferiti all'acquisto di una prima casa e delle sue pertinenze
- **Le possibili combinazioni.** L'intreccio fra regole porta a quattro possibilità:
 - sostitutiva allo 0,25% per mutui finalizzati all'acquisto della prima casa che è anche abitazione principale;
 - sostitutiva allo 0,25% per mutui finalizzati all'acquisto di una prima casa anche se non è abitazione principale;
 - sostitutiva al 2% per mutui finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale per il cui acquisto non si è usufruito delle agevolazioni prima casa;
 - sostitutiva al 2% per mutui finalizzati all'acquisto di una casa che non è prima casa né abitazione principale

Lo stop ai benefici non colpisce la banca

La complessità della lettura della disposizione che, correggendo il decreto legge 168/2003, ha aumentato l'imposta sostitutiva sui mutui ha conseguenze anche sul problema della decadenza dalle agevolazioni "prima casa".

Visto che la misura ridotta dell'imposta sostitutiva è disposta per il mutuo destinato a finanziare l'acquisto della "prima casa", c'è da chiedersi che cosa potrebbe succedere se, in un momento successivo, fosse pronunciata la decadenza dalle agevolazioni (cui consegue il recupero dell'imposta ordinaria e l'applicazione di una sanzione pecuniaria), per esempio a causa di una falsa dichiarazione dell'acquirente sul possesso dei presupposti richiesti per l'agevolazione oppure perché lo stesso acquirente non ha trasferito la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune dove si trova la casa acquistata.

A.B.U.

In assenza di qualsiasi previsione legislativa su questo punto, si può ritenere che la decadenza dalle agevolazioni non si reperisce anche sulla misura dell'imposta sostitutiva. Questa è, infatti, dovuta dalla banca (che la ribalta su chi accende il mutuo); gravare un istituto di credito di un maggiore versamento a causa di un comportamento altrui sembra eccessivo.

A.B.U.

li 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, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

li 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, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

ANGELO BUSANI

L'intreccio fra il concetto di «residenza» e «abitazione principale» determina il debito con il Fisco

Il prelievo corre su quattro corsie

Un'altra questione interpretativa legata all'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui è distinguere tra i presupposti per beneficiare delle agevolazioni fiscali "prima casa", i presupposti che garantiscono il beneficio della detraibilità del 19% degli interessi derivanti da mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (il cosiddetto "mutuo prima casa"), i presupposti per applicarla l'imposta sostitutiva allo 0,25% sul capitale ricevuto a mutuo (riservata ai mutui contratti per l'acquisto della "prima casa") e infine i presupposti al cui ricorrere l'imposta è dovuta al 2 per cento (sui mutui contratti per finanziare l'acquisto non agevolato di un'abitazione).

Un'altra questione interpretativa legata all'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui è distinguere tra i presupposti per beneficiare delle agevolazioni fiscali "prima casa", i presupposti che garantiscono il beneficio della detraibilità del 19% degli interessi derivanti da mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (il cosiddetto "mutuo prima casa"), i presupposti per applicarla l'imposta sostitutiva allo 0,25% sul capitale ricevuto a mutuo (riservata ai mutui contratti per l'acquisto della "prima casa") e infine i presupposti al cui ricorrere l'imposta è dovuta al 2 per cento (sui mutui contratti per finanziare l'acquisto non agevolato di un'abitazione).

Un'altra questione interpretativa legata all'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui è distinguere tra i presupposti per beneficiare delle agevolazioni fiscali "prima casa", i presupposti che garantiscono il beneficio della detraibilità del 19% degli interessi derivanti da mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (il cosiddetto "mutuo prima casa"), i presupposti per applicarla l'imposta sostitutiva allo 0,25% sul capitale ricevuto a mutuo (riservata ai mutui contratti per l'acquisto della "prima casa") e infine i presupposti al cui ricorrere l'imposta è dovuta al 2 per cento (sui mutui contratti per finanziare l'acquisto non agevolato di un'abitazione).

Un'altra questione interpretativa legata all'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui è distinguere tra i presupposti per beneficiare delle agevolazioni fiscali "prima casa", i presupposti che garantiscono il beneficio della detraibilità del 19% degli interessi derivanti da mutui per l'acquisto dell'abitazione principale (il cosiddetto "mutuo prima casa"), i presupposti per applicarla l'imposta sostitutiva allo 0,25% sul capitale ricevuto a mutuo (riservata ai mutui contratti per l'acquisto della "prima casa") e infine i presupposti al cui ricorrere l'imposta è dovuta al 2 per cento (sui mutui contratti per finanziare l'acquisto non agevolato di un'abitazione).

E il Governo si prepara a sciogliere il dilemma

ROMA ■ Fatto il pasticcio, ecco puntuale la richiesta di chiarimenti. Insieme a un impegno affinché gli errori siano, prima o poi, corretti. A rompere gli indugi è stato ieri il vicepresidente della Commissione Finanze della Camera, Maurizio Leo (An). Il quale, in un'interrogazione al ministro dell'Economia — la risposta è attesa domani — chiede certezze sull'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti (esclusi quelli per la prima casa).

ROMA ■ Fatto il pasticcio, ecco puntuale la richiesta di chiarimenti. Insieme a un impegno affinché gli errori siano, prima o poi, corretti. A rompere gli indugi è stato ieri il vicepresidente della Commissione Finanze della Camera, Maurizio Leo (An). Il quale, in un'interrogazione al ministro dell'Economia — la risposta è attesa domani — chiede certezze sull'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti (esclusi quelli per la prima casa).

ROMA ■ Fatto il pasticcio, ecco puntuale la richiesta di chiarimenti. Insieme a un impegno affinché gli errori siano, prima o poi, corretti. A rompere gli indugi è stato ieri il vicepresidente della Commissione Finanze della Camera, Maurizio Leo (An). Il quale, in un'interrogazione al ministro dell'Economia — la risposta è attesa domani — chiede certezze sull'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti (esclusi quelli per la prima casa).

ROMA ■ Fatto il pasticcio, ecco puntuale la richiesta di chiarimenti. Insieme a un impegno affinché gli errori siano, prima o poi, corretti. A rompere gli indugi è stato ieri il vicepresidente della Commissione Finanze della Camera, Maurizio Leo (An). Il quale, in un'interrogazione al ministro dell'Economia — la risposta è attesa domani — chiede certezze sull'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti (esclusi quelli per la prima casa).

Enti locali / La «stretta» dopo le correzioni

Il taglio si misura su beni e servizi

Il maxi-emendamento ha cambiato la base di calcolo per la riduzione del 10% delle spese

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Con i conti in regola niente limite alle uscite

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Le novità

- **La base per il taglio.** Dopo l'intervento della Camera dei deputati sul decreto legge 168/2004, cambia il riferimento per il taglio alle spese degli Enti territoriali. La base di calcolo, per Regioni, Province e Comuni con più di 5mila abitanti, non sarà più data dalla spesa per i consumi intermedi del periodo 2001-2003 ma dalla spesa per beni e servizi che è stata effettuata nell'arco dello stesso triennio 2001-2003
- **L'esenzione.** Il maxi-emendamento ha provveduto a esentare dal taglio delle spese — con riferimento a quelle già impegnate alla data di entrata in vigore del decreto legge — le Regioni e gli Enti locali che nel 2003 e nel primo semestre del 2004 hanno rispettato il patto di stabilità
- **Gli acquisti.** Le correzioni al decreto legge 168/2004 hanno previsto che il vincolo all'utilizzo delle convenzioni di acquisto Consip o delle relative condizioni non si applica ai Comuni fino a mille abitanti e, se montani, agli Enti con popolazione fino a 5mila abitanti

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

Il decreto legge 168/2003, nella versione approvata dalla Camera dei deputati, modifica le modalità con cui vengono operati tagli alle spese degli enti locali, ma non ne riduce — se non in misura molto limitata — la dimensione. Il provvedimento inoltre sottrae i Comuni piccolissimi e i piccoli Municipi montani dai nuovi vincoli previsti per gli acquisti.

ARTURO BIANCO