



# NORME E TRIBUTI

**LE NUOVE PENSIONI**  
Tutte le novità della riforma sul welfare.  
Sabato 29 DICEMBRE,  
IN REGALO con Il Sole 24 ORE.

Il Sole **24 ORE**

**Sostituti d'imposta.** Pubblicato il Cud da consegnare entro febbraio **Pag. 25**

**In agenda.** Le prime scadenze fiscali e previdenziali per il nuovo anno **Pag. 28**

**Enti locali.** Bilanci del Comune di Catania censurati dalla Corte dei conti **Pag. 29**

**Pubblica amministrazione.** Direttiva su incarichi e rimozione dei dirigenti **Pag. 29**

Giovedì 27 Dicembre 2007

www.ilssole24ore.com/norme

**Manovra 2008.** In arrivo ulteriori vincoli per accedere all'aliquota agevolata sulla prima casa

## Mutui con «certificato»

Va espressamente dichiarata la finalità del finanziamento

Angelo Busani

Il Fisco prepara sanzioni più severe e un aumento di responsabilità per il mutuatario. L'applicazione dell'imposta sostitutiva dello 0,25% ai contratti di mutuo viene infatti subordinata, con la legge finanziaria per il 2008, a un ulteriore requisito: secondo il comma 160 dell'articolo 1, dal 1° gennaio prossimo, nei contratti di mutuo occorrerà inserire (o allegare) una dichiarazione della parte mutuataria, nella quale si at-

In altri termini, la dichiarazione serve ad attestare che il mutuo è stipulato per comperare, costruire o ristrutturare la cosiddetta «prima casa» e cioè quell'abitazione il cui acquisto comporterebbe (ricorrendone le condizioni prescritte dalla legge) l'applicazione dell'imposta di registro al 3% o dell'Iva al 4 per cento.

Dal punto di vista operativo, per molte banche non si tratterà di una novità: in molti casi già si seguiva la prassi di indicare nei contratti di mutuo che il finanziamento veniva erogato per acquistare, costruire o ristrutturare la prima casa. Ma la reale portata della norma - visibile nella seconda puntata dell'inserto dedicato alla Finanziaria, pubblicata il 24 dicembre - va colta in altri due aspetti:

- viene comminata una nuova sanzione, prima non prevista, per le inosservanze;
- e la legge dispone ora esplicitamente che è il mutuatario (e non la banca) a essere destinatario dell'azione del Fisco per il recupero della differenza tra l'aliquota agevolata (0,25%) e l'aliquota ordinaria che invece si deve applicare quando non si tratta di prima casa (cioè l'aliquota del 2 per cento).

Infatti, l'imposta sostitutiva è dovuta dalla banca (da calcolare

sull'ammontare delle erogazioni effettuate); tuttavia, la banca invariabilmente la riporta sul mutuatario con un'apposita clausola contrattuale, nella quale si prevede sempre che il mutuatario debba anche rivalere la banca da qualsiasi recupero di maggiori imposte che in futuro e per qualsiasi motivo la banca stessa sia costretta a versare all'Erario in dipendenza del mutuo concesso.

La nuova norma inserita nella legge finanziaria dispone che l'agenzia delle Entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita dell'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa provvede - entro il termine di decadenza di tre anni, a recuperare nei confronti del mutuatario una somma pari all'1,5% dell'importo erogato (cioè la differenza tra l'imposta ordinaria del 2% e l'imposta agevolata dello 0,25%) oltre a una sanzione pari al 30% di questa differenza (e quindi, in sostanza, una somma pari all'1,95% dell'erogazione). L'Agenzia agisce in caso di decadenza dall'agevolazione stessa a causa di dichiarazioni mendaci dell'acquirente o di cessione della casa acquistata prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto.

Questa nuova previsione sui

### Specificare il fine

#### La Finanziaria

Secondo il comma 160 dell'articolo 1, dal 1° gennaio 2008, nei contratti di mutuo occorrerà inserire (o allegare) una dichiarazione della parte mutuataria, che serve ad attestare che il mutuo è stipulato per comperare, costruire o ristrutturare la «prima casa» e cioè quell'abitazione il cui acquisto comporterebbe l'applicazione dell'imposta di registro al 3% o dell'Iva al 4 per cento

#### Sanzioni

Giro di vite sulle sanzioni. Viene comminata una nuova sanzione, prima non prevista, per le inosservanze

#### Responsabilità

La legge dispone ora esplicitamente che è il mutuatario (e non la banca) a essere destinatario dell'azione del Fisco per il recupero della differenza tra l'aliquota agevolata (0,25%) e l'aliquota ordinaria da applicare quando non si tratta di prima casa (il 2 per cento)

mutui merita anche un paio di considerazioni di carattere più generale. Innanzitutto, vi è da rilevare che la disposizione della Finanziaria 2008 commette un evidente errore nell'attribuire la competenza all'accertamento e all'irrogazione delle sanzioni all'ufficio dell'agenzia delle Entrate presso il quale è stata registrata la compravendita della prima casa. Questo perché i mutui sui quali si interviene non solo possono essere registrati in un ufficio diverso da quello nel quale è stata registrata la compravendita ma può pure trattarsi di mutui totalmente sganciati da un atto di acquisto (quelli stipulati per costruire o ristrutturare).

Inoltre, occorre nuovamente sottolineare (perché la nuova norma finirà inevitabilmente per alimentare una confusione già oggi assai diffusa) che l'aliquota del 2% di imposta sostitutiva colpisce solo il mutuo contratto per costruire, acquistare o ristrutturare una casa che non avrebbe i requisiti per beneficiare dell'agevolazione prima casa.

Quindi l'aliquota dello 0,25% va applicata a qualsiasi altro tipo di mutuo e, in particolare, ai mutui «di liquidità» e ai mutui che servono alla «ristrutturazione» di posizioni debitorie del cliente verso la banca.

Alle operazioni precedenti il Dl 223

## Onere all'ufficio sui trasferimenti ante luglio 2006

Dario Deotto

Gli accertamenti sui trasferimenti di immobili effettuati anteriormente alla data di entrata in vigore della "Visco-Bersani" si fondano su una presunzione semplice. Lo stabilisce la Finanziaria 2008 approvato definitivamente settimana scorsa dal Senato e la precisazione "vale" sia per l'Iva che per le imposte dirette.

Con il Dl 223/2006 è stato stabilito per l'Iva (articolo 54 del Dpr 633/1972) che per le cessioni di immobili «la prova (...) s'intende integrata anche se l'esistenza delle operazioni imponibili (...) sono desunte sulla base del valore normale dei predetti beni». La prova, a cui fa riferimento la norma, è quella secondo cui l'ufficio può procedere alla rettifica qualora l'esistenza di operazioni imponibili per ammontare superiore «risulta in modo certo e diretto, e non in via presuntiva». Inoltre, viene stabilito che il valore normale non può risultare inferiore al mutuo o finanziamento erogato per l'acquisto dell'immobile. Per le imposte dirette il Dl 223, modificando l'articolo 39 del Dpr 600/1973, è stato stabilito che la presunzione semplice può essere «integrata» sulla base del valore normale dell'immobile.

L'amministrazione finanziaria ha cominciato ad effettuare le rettifiche sugli atti di compravendita del 2004 e del 2005 (la Visco-Bersani è entrata in vigore il 4 luglio 2006), alla luce del fatto che la circolare 11/E del 2007 ha affermato che le nuove regole, in quanto procedimentali, sono da ritenersi retroattive. Va ricordato, invece, che la circolare 6/E/2007 ha precisato che le disposizioni sugli accertamenti riguardanti l'imposta di registro per i trasferimenti immobiliari, introdotte sempre dal Dl 223/2006, non sono retroattive per effetto del principio (costituzionale) dell'affidamento del contribuente.

Gli accertamenti che molti uffici hanno effettuato in relazione ai trasferimenti immobiliari 2004/2005 si basano sul fatto che il valore normale, i cui criteri sono stati stabiliti con provvedimento del 27 luglio 2007, riveste valenza di presunzione legale, per cui il contribuente avrebbe solo la possibilità di fornire la prova contraria. Ora, però, interviene la Finanziaria 2008, con la quale si precisa che, in deroga alle disposizioni dello Statuto del contribuente, il valore normale degli immo-

bili, su cui fondare le rettifiche Iva e dirette, costituisce presunzione semplice per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006. Con la conseguenza che per gli accertamenti riguardanti atti l'onere probatorio ricade sull'ufficio, il quale ha l'onere di dimostrare al giudice che gli elementi presuntivi forniti hanno i caratteri di gravità, precisione e concordanza. La norma dovrebbe voler dire, quindi, che il valore normale dell'immobile da solo non risulta idoneo a suffragare la pretesa del fisco, ma quest'ultimo deve provare ulteriori elementi di prova.

Ancora una volta, però, spiacerebbe registrare una certa difficoltà del legislatore attuale a "maneggiare" le presunzioni in campo tributario. Va ricordato,

### PRESUNZIONI LEGGERE

Le regole varate dal Senato invertono l'onere della dimostrazione rispetto a quanto affermato dall'agenzia delle Entrate

### DIFFICOLTÀ LEGISLATIVE

Il tema del valore da attribuire agli elementi utilizzati dal Fisco resta un argomento spinoso per l'interprete

infatti, che quando un elemento presuntivo risulta particolarmente grave e penetrante, la giurisprudenza di legittimità ha ammesso svariate volte che questo da solo può qualificare la presunzione semplice. Sicché qualche ufficio potrebbe sostenere, anche per il passato, che il valore normale rappresenta quell'elemento particolarmente grave che qualifica da solo la presunzione semplice.

La norma della Finanziaria 2008 non sembra innovare granché. Per le rettifiche ai fini delle imposte dirette, infatti, già l'attuale norma prevede che il valore normale costituisce presunzione semplice, richiamando i caratteri di gravità, precisione e concordanza. Per l'Iva, invece, la norma addirittura prevede che il valore normale non ha valenza presuntiva, con la conseguenza che una rettifica analitica di un corrispettivo non può essere effettuata sulla base di un valore presunto (si veda denuncia n.4 dell'Associazione italiana dottori commercialisti sul Sole-24 Ore del 19 luglio 2007).

DA PAGINA 37



### LA TERZA PARTE DEL TESTO CON I COMMENTI

Da pagina 37 è pubblicata la terza parte del testo della legge finanziaria con la guida alla lettura delle disposizioni. La prima parte è stata pubblicata il 23 dicembre e la seconda è uscita con il quotidiano in edicola il giorno 24. Si avvia al completamento, dunque, il quadro sulle novità che riguardano fisco, sanità, ma anche mutui, affitti e ristrutturazioni. Sabato 29 dicembre, invece, verrà pubblicata la Guida alle nuove pensioni con i commenti degli esperti alle novità previdenziali per il 2008.

### SPECIALE ONLINE



### DOCUMENTI IN RETE Ricerca agevolata per i navigatori della Finanziaria

L'Abc della Manovra 2008 in 244 voci, del Dl fiscale e del collegato Welfare sono a disposizione dei lettori con approfondimenti e chiarimenti sul sito de «Il Sole-24 Ore». La manovra, che vale quest'anno varrà 15,6 miliardi, prevede anche una serie di misure fiscali sull'Ici, l'Ires e gli sconti per l'Irpef. Una sezione speciale è poi dedicata alle novità sulla casa, come la disciplina sui mutui e affitti. Da quest'anno, inoltre, sia cliccando all'interno del testo in formato pdf sia nella relativa guida alla lettura è possibile effettuare la ricerca attraverso parole chiave, così da rendere più veloce e mirato il recupero delle disposizioni che interessano

www.ilssole24ore.com

Benefici confermati ma con applicazione percentuale

## Chi lascia il vecchio prestito deve ricalcolare la detrazione

Nel caso di estinzione di un mutuo e sua sostituzione con uno nuovo, il diritto alla detrazione degli interessi passivi viene mantenuto. Sia che si tratti di mutuo contratto per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale, sia che si tratti di mutuo per la costruzione dell'abitazione principale. Inoltre, se il nuovo mutuo è di importo superiore a quello estinto, gli interessi del nuovo sono detraibili per la quota percentuale che si ottiene raffrontando l'importo del nuovo mutuo all'importo di quello estinto.

E quanto specifica l'agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 390/E del 21 dicembre, in risposta a un interpello. Con questo intervento, dunque, l'amministrazione risolve due impor-

tanti problemi:

- il primo è se sia estensibile alla detrazione degli interessi passivi del mutuo contratto per finanziare la costruzione della prima casa (prevista nel comma 1-ter dell'articolo 15 del Dpr 917/86), la disciplina dettata dal comma 1 lettera b) dello stesso Dpr 917. In particolare, nel punto in cui si legge che la detrazione è concessa anche «nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno

### LE MODALITÀ

Quando l'importo del secondo atto supera la quota residua di capitale del primo, lo sconto non è totale

nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati»; - il secondo problema è se, una volta stipulato un nuovo mutuo di importo superiore a quello estinto, il diritto a detrazione venga perduto o se la detrazione resta comunque utilizzabile, naturalmente rapportando all'importo del vecchio mutuo gli interessi passivi prodotti dal nuovo mutuo.

Sul primo punto, l'amministrazione ritiene dunque che l'agevolazione sia applicabile anche nel caso di estinzione e successiva stipulazione di un mutuo contratto per la costruzione dell'abitazione principale. Questo in quanto, considerata la «stretta affinità» che sussiste

### L'interpretazione

#### Risoluzione 390/2007

«Infatti, considerata la stretta affinità che sussiste tra la fattispecie di mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale (articolo 15, comma 1, lettera b, del Tuir) e quella di mutuo contratto per la costruzione della stessa (articolo 15, comma 1-ter, del Tuir), e al fine di evitare di trattare in modo differente situazioni sostanzialmente identiche, si ritiene che sia possibile, atteso il carattere unitario dell'operazione di estinzione ed accensione del nuovo mutuo e della sostanziale continuità del rapporto di mutuo originariamente stipulato, conservare i benefici fiscali già riconosciuti in relazione al primo contratto. Sulla base delle sopra esposte considerazioni, la scrivente ritiene che l'istante possa continuare a fruire dei benefici fiscali già riconosciuti in relazione al primo contratto di mutuo».

ste tra il mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione e quello per la costruzione, si finirebbe per trattare in modo differente situazioni sostanzialmente identiche.

Sotto il secondo profilo, l'amministrazione afferma che, se il nuovo mutuo è di importo superiore a quello del prestito estinto (maggiorato di costi e oneri correlati), la detrazione non può essere riconosciuta sul totale del secondo mutuo, ma sulla quota degli interessi passivi che scaturiscono dal nuovo.

Un importo che si ottiene con la seguente formula: «X = 100 x Vm / Nm». Dove «X» è la quota di interessi detraibili, «Vm» è l'importo del vecchio mutuo aumentato di spese e oneri correlati e «Nm» è il nuovo mutuo.

In questo modo, se il vecchio mutuo è di 90mila euro e il nuovo di 100mila, la quota detraibile degli interessi del nuovo mutuo è pari al (100 x 90.000 / 100.000) = 90% degli interessi passivi.

A.Bu.

COMMERCIALISTA • CONSULENTE DEL LAVORO • ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA

# DALLA PASSIONE PER L'INNOVAZIONE, È NATA OMNIA ZUCCHETTI

## LA SOLUZIONE GLOBALE PER IL PROFESSIONISTA



OMNIA INNOVA il modo di lavorare del Professionista. Un unico punto d'accesso e una nuova interfaccia rendono più agevole ed immediata la navigazione e consentono di accedere ad un SISTEMA INTEGRATO E COMPLETO di:

- soluzioni SOFTWARE
- INFORMAZIONI di supporto all'attività professionale aggiornate in modo automatico e continuo
- SERVIZI EDITORIALI

OMNIA MIGLIORA LA QUALITÀ DEL LAVORO!

**ZUCCHETTI**  
LE SOLUZIONI CHE CREANO SUCCESSO

www.zucchetti.it • market@zucchetti.it • 0371.594.2444