

Le novità della Finanziaria

ACQUISTI E RISTRUTTURAZIONI

Il mutuo per la casa taglia ancora i vincoli

Rilanciata la sfida su portabilità e rinegoziazione

Angelo Busani

La Finanziaria 2008 (legge 244/07) ha diverse novità in tema di mutui, intervenendo su portabilità, rinegoziazione, cancellazione semplificata delle ipoteche, penali per l'estinzione anticipata, facoltà di sospensione unilaterale del pagamento delle rate. Infine, vengono dettate nuove condizioni per l'imposta sostitutiva dello 0,25% (si veda scheda e box qui accanto).

Portabilità

Si punta (articolo 2, comma 450) a semplificare ulteriormente la procedura, finora di poco successo proprio per la sua macchinosità. Il passaggio più rilevante è la disposizione per la quale «non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi». E, quanto al nuovo preesistente, viene «esclusa» l'applicazione di «penali o altri oneri di qualsiasi natura».

Perciò, l'estinzione del vecchio mutuo e l'apertura del nuovo non devono comportare alcun costo per il cliente: ogni spesa (compresa quella notarile) deve essere accollata alla nuova banca (che evidentemente ne terrà conto nel calcolo degli interessi del nuovo mutuo); la nuova banca deve peraltro avere la collaborazione della vecchia nella fornitura della docu-

mentazione necessaria, per sveltire la pratica e ridurre gli oneri di reperimento dei documenti.

Tuttavia, la dichiarazione di surrogazione occorrente per la pubblicità del registro delle ipoteche deve sempre essere redatta in forma pubblica o per autentica, mentre il nuovo mutuo e la quietanza della vecchia banca (che debbono avere comunque data certa) possono essere redatte nella semplice forma della scrittura non autentica. E rimane aperta una questione: se il nuovo mutuo è per scrittura privata semplice, la nuova banca non può avere la copia esecutiva.

Rinegoziazione

Lo stesso comma precisa che la rinegoziazione si può fare anche senza notaio. Previsione in realtà ovvia, rammentando però che in assenza del notaio la rinegoziazione non può essere annotata nei Registri immobiliari (sempre che questa pubblicità sia consentita). Più rilevante invece l'affermazione sulla rinegoziazione che deve avvenire «senza spese» per il mutuatario; di conseguenza - evidentemente - la banca farà i propri calcoli di convenienza sullo spread e non sulle commissioni.

Di difficile lettura, invece, la norma secondo cui la «ricontrattazione» (così la Finanziaria chiama la rinegoziazione) non comporta il venir meno dei benefici fiscali inerenti il vecchio mutuo: il principio è infatti già sancito nell'articolo 16, comma 1, lettera b), del Tuir, ma solo se il nuovo mutuo non eccede l'importo del vecchio; per avere un senso, dun-

IPOTECHE

Cancellazione semplificata a largo raggio

La Finanziaria (comma 450) semplifica ancora la cancellazione delle ipoteche. Così, la nuova procedura si applica anche alle ipoteche frazionate a seguito di quote di mutuo accollate dal costruttore ai vari suoi acquirenti (cosa che fino al 31 dicembre 2007 non era possibile: circolare del Territorio 13/T del 20 novembre 2007). Resta fermo che, se il costruttore deve vendere un appartamento nuovo, vi è il divieto di stipula (articolo 8, Dlgs 122/05) se l'ipoteca non è formalmente cancellata. Altra novità: la procedura di cancellazione semplificata si applica pure a ipoteche a garanzia di mutui bancari, iscritte su cambiali (anche qui superando la contraria disposizione del Territorio, circolare n. 17 del 20 agosto 2007). Le cambiali, però, vanno sempre presentate tutte in Conservatoria e la procedura semplificata di cancellazione non si applica in caso di girata della cambiale a un soggetto diverso dalla banca mutuante. Dal 1° marzo prossimo, poi, le banche dovranno trasmettere obbligatoriamente online le comunicazioni di estinzione dell'ipoteca ai Registri immobiliari.

que, la nuova norma dovrebbe essere letta (ma questa interpretazione non è affatto certa) come prescrizione di mantenimento delle detrazioni derivanti dal vecchio mutuo, qualsiasi sia l'importo del nuovo mutuo.

Estinzione anticipata

La Finanziaria (sempre al comma 450 dell'articolo 2) estende il divieto di penali anche al caso del mutuo originariamente stipulato da una società (nel quale la penale di estinzione anticipata può essere pattuita) e poi invece accollato a una persona fisica, che finalizzi il finanziamento all'acquisto o alla ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

Sospensione delle rate

I commi 476-480 dell'articolo 2 consentono al mutuatario di chiedere la sospensione delle rate del mutuo. La norma sarà operativa solo dopo il varo di un regolamento esecutivo, ma la Finanziaria mette alcuni paletti: si deve trattare di mutui concessi per l'acquisto dell'abitazione principale del mutuatario (non suoi familiari); non deve essere in corso alcun procedimento esecutivo per morosità; il mutuatario deve dimostrare (secondo quanto stabilirà il regolamento) di non poter provvedere al pagamento delle rate di mutuo e degli oneri inerenti; la sospensione non può essere ottenuta più di due volte durante l'ammortamento del mutuo e per non oltre 18 mesi.

Banche. Non possono chiedere spese o commissioni per i nuovi contratti

Ricontrattazione. La svolta, senza costi, conserva le agevolazioni fiscali



Chiusura «preventiva» senza penali

1 PORTABILITÀ

La chiusura del vecchio mutuo e l'apertura di un nuovo contratto non devono comportare per il cliente alcun costo: ogni spesa, comprese quelle notarili, sono a carico della nuova banca. La dichiarazione di surrogazione delle garanzie va effettuata in forma pubblica e per autentica, per il nuovo mutuo e la quietanza della vecchia banca basta una scrittura privata semplice

2 RINEGOZIAZIONE

Ricontrattare le condizioni del mutuo non deve comportare oneri per il mutuatario. La rinegoziazione non richiede il notaio, a meno di annotazione nei Registri immobiliari. È previsto che la ricontrattazione non fa venir meno i benefici fiscali: da chiarire se le detrazioni andranno riportate al vecchio finanziamento, qualunque sia l'importo del nuovo

3 ESTINZIONE ANTICIPATA

È esteso il divieto di penali in caso di estinzione anticipata del mutuo. Infatti, non vanno previsti oneri anche quando il mutuo, originariamente richiesto da una società, venga accollato a una persona fisica con l'obiettivo di acquistare o ristrutturare un immobile da adibire ad abitazione o a sede dell'attività economica

4 SOSPENSIONE DELLE RATE

La Finanziaria prevede la possibilità di sospendere il pagamento delle rate per chi si trova in difficoltà. La sospensione può essere chiesta, al massimo, due volte durante il piano di ammortamento e fino a 18 mesi. Tuttavia, il funzionamento del fondo istituito per coprire le spese bancarie deve essere ancora disciplinato

5 DETRAZIONI PIÙ ELEVATE

Dal 2008 aumenta il plafond su cui si calcola la detrazione d'imposta del 19% sugli interessi passivi pagati per il finanziamento. Il tetto passa da 3.615 euro a 4mila euro: a questo punto la detrazione massima sarà di 760 euro, invece di 687. Dal Fisco arriva dunque un piccolo aiuto ai mutuatari per far fronte al caro-interessi.

Interessi, lo sconto innalza il tetto a quattromila euro

Una delle principali novità sui mutui ipotecari contenute nella legge Finanziaria è che dal periodo d'imposta 2008 (e quindi con rilevanza per le dichiarazioni dei redditi del 2009) sarà possibile detrarre un importo pari al 19 per cento degli interessi passivi pagati, in misura non superiore al nuovo limite di 4mila euro, in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale (articolo 1, comma 202 della legge 244/07). Il limite precedente era fissato a 7milioni di lire, cioè a circa 3.615 euro.

A 4mila euro si attesta pure il limite sul quale calcolare la detrazione in caso di contitolarità del mutuo. Pertanto, se vi sono due mutuatari, ciascuno di essi ha una soglia massima di 2mila euro da non oltrepassare per il calcolo della detrazione del 19 per cento.

Non subisce invece variazioni, con la Finanziaria 2008, il tetto di 5milioni di lire (cioè di circa 2.582 euro) per il calcolo della detrazione del 19 per cento spettante per gli interessi passivi pagati in dipendenza di mutui stipulati per finanziare la costruzione dell'abitazione principale del contribuente.

Anche a quest'ultimo proposito, va però ricordata una novità, per il vero non contenuta nella Finanziaria, ma comunque in una norma nata di recente: per l'articolo 44, comma 4-ter, del decreto legge 159/07 (comma introdotto dalla legge di conversione 29

novembre 2007, n. 222), nei mutui concessi per la costruzione dell'abitazione principale, la detrazione entro il limite di 2582,28 euro annui «è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo... avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione».

In sostanza, le condizioni di detraibilità sono a «geometria variabile», a seconda dei casi: ■ nei mutui concessi per l'acquisto dell'abitazione princi-

LE CONDIZIONI

Possibile detrarre trasferendo la residenza entro un anno (acquisto) o due (ristrutturazione) dalla stipula

pale, la detraibilità è concessa se l'acquisto viene effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipula del mutuo (e se il mutuatario pone la sua dimora in quella casa entro un anno dal mutuo);

■ nei mutui concessi per comprare una casa da ristrutturare, occorre che il mutuatario ponga la sua dimora nella casa entro due anni dall'acquisto;

■ per i mutui concessi per costruire l'abitazione principale, occorre, appunto, che il mutuo sia stipulato, rispetto all'inizio lavori, tra i sei mesi precedenti e i diciotto mesi successivi.

Necessario dichiarare il diritto ai benefici prima abitazione

La sostitutiva ridotta dipende dal cliente

Con la Finanziaria 2008 l'imposta sostitutiva dello 0,25% per i contratti di mutuo è subordinata alla dichiarazione, nel contratto di finanziamento, che la compravendita può fruire delle agevolazioni prima casa. Inoltre, il Fisco può recuperare dal mutuatario - e non più dalla banca - la differenza tra l'imposta sostitutiva agevolata e quella ordinaria nel caso, per esempio, di decadenza dai benefici.

Fino al 31 dicembre 2007 era prevista l'aliquota del 2% nel caso di mutuo destinato a finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di un'abitazione per il cui acquisto non sarebbe utilizzabile l'agevolazione prima casa; l'aliquota dello 0,25% valeva in ogni altra ipotesi (per i mutui delle imprese, per quelli finalizzati all'acquisto di immobili non abitativi, per i mutui prima casa e "di liquidità", per quelli non espressamente finalizzati ad alcuno specifico utilizzo eccetera).

Con la Finanziaria 2008 (articolo 1, comma 160) viene di-

sposto che, nel caso di finanziamenti «per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo», l'aliquota dello 0,25% è subordinata a una dichiarazione del mutuatario, resa nel contratto di mutuo, attestando che, se la casa fosse oggetto di acquisto, il compratore potrebbe beneficiare dell'agevo-

LE CONSEGUENZE

Se l'attestazione è falsa gli uffici potranno recuperare la differenza applicando la sanzione del 30 per cento

LA SOLUZIONE

La soluzione adottata dal legislatore, che subordina il beneficio nel contratto di mutuo al ricorrere delle condizioni agevolate per il contratto di compravendita, è una scelta discutibile in quanto rischia di ingenerare confusione operativa.

Va sottolineato, dunque,

che l'aliquota dello 0,25% non è affatto connessa alla circostanza che le agevolazioni prima casa siano effettivamente richieste dal mutuatario. Infatti, da un lato, il mutuo con l'aliquota dello 0,25% può non entrare nulla con l'acquisto di una casa (ben potendo essere stipulato per finanziare una costruzione o una ristrutturazione). D'altro lato, la legge subordina la concessione dello 0,25% al solo fatto della dichiarazione che, appunto, si tratti di un mutuo finalizzato a comprare, costruire o ristrutturare una casa per il cui acquisto «potrebbe essere richiesta» l'agevolazione prima casa.

Se il contratto contiene la dichiarazione prevista dalla Finanziaria, l'aliquota dello 0,25% deve essere concessa ai mutui stipulati per:

■ comprare la casa per il cui acquisto si beneficia dell'agevolazione prima casa;

■ costruire o ristrutturare una casa (che, se fosse comprata, avrebbe i requisiti per beneficiare dell'agevolazione

prima casa);

■ comprare la casa per il cui acquisto si potrebbe beneficiare dell'agevolazione prima casa (che però, per mille motivi, non viene richiesta dall'acquirente, il quale preferisce invece sottoporsi, per l'acquisto, ma non per il mutuo, alla tassazione ordinaria).

Oltre a subordinare l'aliquota agevolata alla dichiarazione del mutuatario, la Finanziaria prevede, poi, una nuova sanzione nel caso in cui il contribuente decada dall'agevolazione (ad esempio, per dichiarazione mendace sui presupposti dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva).

Fino al 31 dicembre 2007, obbligata al pagamento dell'imposta sostitutiva era solo la banca (che calcola il prelievo sulle erogazioni effettuate nel periodo di riferimento). Da quest'anno si aggiunge la previsione secondo cui il Fisco chiede solo al contribuente (e non più alla banca) il recupero della maggiore imposta e la sanzione.

Se il Fisco scopre che il mutuatario non ha diritto all'aliquota dello 0,25%, chiederà dunque la differenza (1,75%, tra l'importo ordinario del 2% e quello agevolato dello 0,25%), applicando sull'importo una sanzione del 30 per cento.

A. Bu.

RICHARD WAGNER PARSIFAL

Daniele Gatti
DIRETTORE

Simon O'Neill PARSIFAL
Evelyn Herltzius KUNDRY
Detlef Roth AMFORTAS
Lucio Gallo KLINGSOR
Georg Zeppenfeld GURNEMANZ

Orchestra, Coro e Voci Bianche dell'Accademia Nazionale di Santa Cecilia

19 | 21 | 23 gennaio 2008

AUDITORIUM PARCO DELLA MUSICA | ROMA

INFOLINE 06.8082058 | WWW.SANTACECILIA.IT

SOCI FONDATORI
STATO ITALIANO | COMUNE DI ROMA | REGIONE LAZIO | PROVINCIA DI ROMA | ENEL | TELECOM ITALIA
BNL-GRUPPO BNP PARIBAS | ENI | AMMINISTRAZIONE AUTONOMA DEI MONOPOLI DI STATO | LA REPUBBLICA
AUTOSTRADE PER L'ITALIA | FERROVIE DELLO STATO | GRUPPO POSTE ITALIANE | ASTALDI
SOSTENITORI EUR SPA | LOTTOMATICA | SPONSOR TECNICI HASSLER ROMA | TRAMBUS OPEN

ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ



Vecchio regime

Fino al 31 dicembre 2007 l'imposta sostitutiva sui mutui era prevista con: - aliquota 2% su mutui destinati a finanziare acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni per il cui acquisto non sarebbe utilizzabile l'agevolazione prima casa; - aliquota 0,25% in ogni altra ipotesi (mutui delle imprese e per l'acquisto di immobili non abitativi, mutui prima casa, mutui di liquidità e non finalizzati ad alcuno specifico utilizzo eccetera)



Nuovo regime

Dal 1° gennaio l'aliquota è: - 2% per mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni per il cui acquisto non sarebbe utilizzabile l'agevolazione prima casa; - 2% per mutui per acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni per il cui acquisto non sarebbe utilizzabile l'agevolazione prima casa, se il contratto di mutuo non contiene la dichiarazione; - 0,25% nel caso precedente, se c'è la dichiarazione; - 0,25% in ogni altro caso



Le avvertenze

La scelta di subordinare l'aliquota ridotta alla dichiarazione sulla possibilità di utilizzare le agevolazioni prima casa nel contratto di compravendita rischia di generare confusione. L'aliquota dello 0,25% non è infatti connessa alla circostanza che le agevolazioni prima casa siano effettivamente richieste dal mutuatario. Tra l'altro, il mutuo può non riguardare l'acquisto ma essere stipulato per finanziare una costruzione o una ristrutturazione



Gli effetti

Se il mutuo contiene la dichiarazione, lo 0,25% spetta: - al mutuo per comprare la casa nel cui acquisto si beneficia dell'agevolazione prima casa; - al mutuo per costruire o ristrutturare l'abitazione che, se fosse comprata, avrebbe i requisiti per beneficiare dell'agevolazione prima casa; - al mutuo per comprare l'abitazione nel cui acquisto si potrebbe beneficiare dell'agevolazione prima casa anche se quest'ultima non è richiesta