

## Le novità sulla casa

PRESTITI IMMOBILIARI

# Portabilità a ostacoli per il mutuo fondiario

## Mancata l'occasione di svecchiare il Codice civile

PAGINA A CURA DI  
Angelo Busani

La portabilità del mutuo è l'espressione che contraddistingue la disciplina, introdotta dal Dl 7/2007 (convertito in legge 40/2007, la cosiddetta legge Bersani-bis), con la quale il legislatore ha inteso stimolare la concorrenza tra banche, cercando di rendere agevole la sostituzione di un vecchio mutuo con un nuovo mutuo, meno oneroso per le tasche del debitore.

Per realizzare questo obiet-

### DICHIARAZIONI

Il debitore deve comunicare per iscritto che il nuovo impegno serve a estinguere quello vecchio e la banca rilascia quietanza

tivo, il legislatore ha puntato sul meccanismo della cosiddetta «surrogazione per volontà del debitore», da sempre contenuto nel Codice civile (precisamente, all'articolo 1202) ma praticamente mai utilizzato, perché denso di problematiche operative. La legge Bersani tuttavia non ha colto l'occasione per levare di torno i gravi acciacchi che questa procedura aveva manifestato nel passato e che quindi incampano notevolmente queste operazioni.

Cos'è dunque la «surrogazione per volontà del debito-

re»? Si tratta del seguente procedimento:

a) si stipula un nuovo mutuo con una nuova banca;  
b) si qualifica espressamente il nuovo mutuo come finalizzato a procurare la provvista per estinguere il vecchio mutuo;  
c) si utilizza il ricavato del nuovo mutuo per andare a estinguere il vecchio mutuo;  
d) all'atto dell'estinzione del vecchio mutuo il debitore deve dichiarare alla vecchia banca che, per effettuare l'estinzione, si utilizza denaro proveniente da un nuovo mutuo;  
e) si deve ottenere dalla vecchia banca una quietanza di estinzione del vecchio mutuo, nella quale la vecchia banca deve pure dare atto della dichiarazione del debitore di essersi procurato, mediante un nuovo mutuo, la disponibilità finanziaria necessaria per estinguere il vecchio mutuo;

f) si stipula all'atto di surrogazione, con il quale il debitore dichiara di sostituire la nuova banca alla vecchia banca nelle garanzie che assistevano al vecchio mutuo.

Quali innovazioni ha dunque apportato la legge Bersani rispetto alla tradizionale disciplina della surrogazione contenuta nel Codice civile? Praticamente nessuna (e quindi lasciando intatti i problemi che, nell'esperienza passata, avevano condannato all'insuccesso l'utilizzo della surrogazione), in quanto la legge Bersani ha mirato essenzialmente a occu-

### PROBLEMI

## Il rischio della doppia ipoteca

Perché la surrogazione non funziona? I principali problemi rimasti irrisolti, anche dopo la legge Bersani, sono i seguenti:

a) secondo la maggior parte degli studiosi, il debitore potrebbe opporre alla nuova banca tutte le eccezioni che avrebbe potuto opporre alla vecchia banca e dipendenti dal vecchio contratto di mutuo (per esempio: se il vecchio contratto avesse avuto un vizio di invalidità o di inefficacia, la nuova banca potrebbe sentirsi opporre questo rilievo, e ciò anche se il nuovo mutuo sia stato stipulato senza alcuna imperfezione);

b) le formalità pubblicitarie inserite nei Registri immobiliari tra la data di iscrizione della ipoteca a garanzia del vecchio mutuo e la data in cui viene pubblicizzata la surrogazione potrebbero avere la prevalenza, cosicché la vecchia ipoteca messa a garanzia del nuovo mutuo potrebbe subire l'affermazione della priorità di altri diritti nel frattempo incardinati nei Registri immobiliari.

parsi del profilo dei costi fiscali e delle commissioni bancarie, disponendo che:

a) non si perdono i benefici fiscali del vecchio mutuo, cioè la detraibilità degli interessi passivi;

b) non si paga l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, pari, a seconda dei casi, allo 0,25 o al 2% dell'importo erogato;

c) non si paga alcun tipo di imposta (registro, bollo, ipotecaria) per l'operazione di surrogazione;

d) le banche non possono imporre costi per effettuare la procedura di surrogazione né possono impedirle o renderla onerosa imponendo il pagamento di commissioni.

Con la Finanziaria 2008 (comma 450 dell'articolo 2) sono state introdotte alcune ulteriori lievi semplificazioni.

Innanzitutto «non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali».

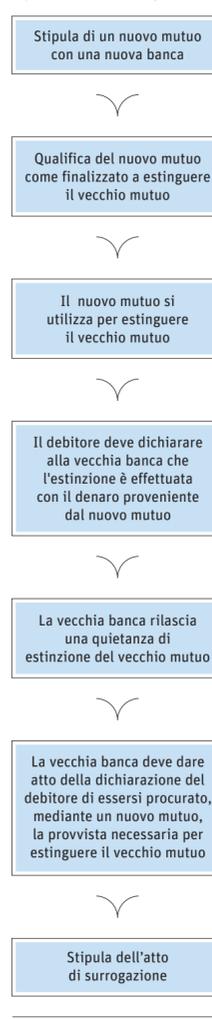
Inoltre, con riferimento al mutuo preesistente, viene «esclusa» l'applicazione di «penali o altri oneri di qualsiasi natura». Insomma, l'estinzione del vecchio mutuo e l'apertura del nuovo mutuo non devono comportare alcun costo per il cliente: ogni spesa (comprese quelle notarili) deve essere accollata alla nuova banca (la quale, evidentemente, ne terrà conto nel calcolo degli interessi del nuovo mutuo).

**In banca.** Ora è possibile cercare condizioni più convenienti, anche se con fatica

**Sanzioni.** Chi accetta una fattura di valore inferiore al reale paga fino il doppio

### Le tappe

Il percorso della surrogazione



## La detrazione sale a 4mila euro

Diverse sono le norme in tema di mutui con le quali la Finanziaria ha innovato significativamente la legislazione previgente.

Innanzitutto, dal periodo d'imposta 2008 (e quindi con effetto per la dichiarazione dei redditi del 2009) è possibile detrarre un importo pari al 19 per cento degli interessi passivi, in misura non superiore a 4mila euro (un luogo del precedente tetto di 3.615 euro), in dipendenza di mutui garantiti da ipo-

### SENZA CONSEGUENZE

Niente penali anche quando c'è stato un atto di accollo dalla società al singolo per acquisto o ristrutturazione

teca su immobili e stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale.

La Finanziaria inoltre contiene l'affermazione (peraltro inutile, perché ovvia) che la rinegoziazione del mutuo si può fare anche senza il notaio (in tal caso, non può essere annotata nei Registri immobiliari, sempre che questa pubblicità sia consentita).

Rilevante è invece l'affermazione che la rinegoziazione deve avvenire «senza spese» per il mutuatario; quindi la banca evidentemente opererà i propri calcoli di convenienza sullo spread e non sulle commissioni. Resta fermo infine che la ricontrattazione del mutuo non determina il venir meno dei benefici fiscali inerenti il vecchio mutuo, e cioè il diritto alla detra-

## Il prelievo sostitutivo dipende dal cliente

Dal 1° gennaio 2008, l'aliquota dell'imposta applicabile al mutuo è pari a:

a) 2 per cento, se il mutuo è destinato a finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di una abitazione per il cui acquisto non sarebbe utilizzabile l'agevolazione «prima casa»;

b) 2 per cento, se il mutuo è destinato a finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di una abitazione per il cui acquisto sarebbe utilizzabile l'agevolazione «prima casa», ma il contratto di mutuo non contenga la predetta dichiarazione;

c) 0,25 per cento, nel caso precedente, ove invece la predetta dichiarazione sia resa;

d) 0,25 per cento, in ogni altro caso diverso dai tre sopra elencati.

È da sottolineare che l'aliquota 0,25 per cento non è affatto connessa alla circostanza che le agevolazioni «prima casa» siano effettivamente richieste dal mutuatario: infatti, da un lato, va notato che il mutuo con aliquota 0,25 per cento può non entrare nulla con l'acquisto di una casa (ben potendo essere stipulato per finanziare una costruzione o una ristrutturazione), e che, d'altro lato, la legge in effetti subordina, come detto, la concessione dello 0,25 per cento 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» (e non: per il cui acquisto «sia richiesta» detta agevolazione).

**Compravendite.** Sulle costruzioni

## L'acquirente risponde dell'Iva evasa

La Finanziaria 2008 ha aggiunto un ulteriore tassello alla «guerra» dichiarata dal Fisco all'evasione nel settore della vendita di fabbricati da parte di imprese edili, a pochi mesi appena dall'introduzione di due innovazioni assai incisive:

a) il principio di determinazione del fatturato Iva e dell'imponi-

### COINVOLGIMENTO

La normativa punta a responsabilizzare il cessionario che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione

bile Iress sulla base del «valore normale» degli immobili ceduti (articolo 35, commi 2 e 3, Dl 23/2006);  
b) la presunzione secondo cui, nel caso di acquisto finanziato dall'acquirente con un mutuo, il valore normale del bene è pari all'importo del finanziamento erogato (articolo 35, comma 23-bis, Dl 23/2006).

Il comma 165 dell'articolo 1,

dispone infatti che, dal 1° gennaio 2008:

a) nel caso di cessione di immobile, qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione;

b) il cessionario che non agisce nell'esercizio di impresa, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto (e quindi con ciò sottraendosi al pagamento della sanzione);

c) entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

In sostanza, si tratta del coinvolgimento nel meccanismo sanzio-

### CONTO SALATO

## Si rischia fino al 100% dell'imposta

La novità introdotta dalla Finanziaria 2008 va ad appaiarsi alla norma già vigente: l'articolo 6, comma 8, del Dlgs 471/97, il quale dispone l'«auto-fatturazione» in assenza di fattura o con fattura irregolare:

a) il cessionario è punito, sempre fatta salva la responsabilità del cedente, con la sanzione amministrativa pari al 100% dell'imposta;

b) la sanzione non si applica se il cessionario provvede a «regolarizzare» l'operazione presentando all'agenzia delle Entrate un documento con i dati che avrebbe dovuto contenere la fattura irregolare e pagando l'imposta non assolta.

torio dell'Iva anche dell'acquirente che non agisce nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione: per effetto della nuova norma, chi acquista un «immobile» (edificio o di terreno) mediante un contratto soggetto a Iva nel quale l'importo del prezzo dichiarato sia diverso da quello effettivo, viene gravato di una responsabilità solidale con il venditore per il pagamento della maggiore imposta e della sanzione (che è compresa tra il 100 e il 200 per cento dell'imposta non assolta: articolo 6, comma 1, Dlgs 471/1997); conseguenze a cui l'acquirente si sottrae appunto versando spontaneamente la maggiore imposta dovuta presentando all'agenzia delle Entrate una copia dell'attestazione dell'effettuato versamento, corredata dalla copia delle fatture «incriminate».

Attenzione: grazie al privilegio immobiliare speciale, il Fisco - per recuperare il credito - può chiedere la vendita forzata dell'immobile, anche se questo, nel frattempo, è stato già rivenduto (si veda il «Sole-24 Ore» del 7 febbraio scorso).

**Tributi.** L'imponibile ridotto si applica sugli acquisti di abitazioni delle persone fisiche

## Valore catastale solo per i privati

La norma contenuta nella Finanziaria 2008, per effetto della quale anche l'acquirente di una compravendita immobiliare soggetta a Iva risponde dun-

### FALLIMENTO

La stretta si è resa necessaria perché tutti dichiaravano importi non veri nel rogito per risparmiare e mettersi al riparo dal Fisco

que del «nero» incassato dal venditore, è solo l'ultimo tassello di una serie di provvedimenti, emanati tutti di recente, finalizzati a estirpare la prassi di non sottoporre a tassazione una par-

te dei corrispettivi percepiti dal venditore di un immobile.

Prima della Finanziaria del 2006 il sistema (disciplinato dal Testo unico dell'imposta di registro, il DPR 131/1986) era impostato sul principio secondo cui la base imponibile delle compravendite soggette a imposta di registro era costituita dal valore (dichiarato in contratto) del bene oggetto della compravendita oppure, se maggiore, dal corrispettivo pattuito.

Questo principio era però temperato dalla norma (conosciuta in gergo come regola della «valutazione automatica catastale») in base alla quale l'azione di accertamento di valore da parte degli uffici fiscali non era esperibile se il valore o il corri-

spettivo dichiarati nel contratto non fossero stati inferiori al valore che risultava aggiornando la rendita catastale del bene trasferito con i noti coefficienti di aggiornamento (beninteso, questa norma non autorizzava a dichiarare corrispettivi inferiori a quelli pattuiti; però, in sostanza, l'inerzia degli uffici fiscali e l'assenza di controlli sospingeva molti a dichiarare, quale prezzo pattuito, l'importo risultante dalla rivalutazione della rendita catastale).

Questo sistema ricevette una prima fondamentale deroga per effetto dell'articolo 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266, in base alla quale, in caso di contratto soggetto a imposta di registro avente a oggetto il

trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, l'acquirente può richiedere che la base imponibile sia costituita dalla rendita catastale aggiornata.

La seconda «spallata» al sistema previgente è stata infine operata con il Dl 4 luglio 2006, n. 223 il quale ha disposto che, fatta eccezione per i contratti di cui sopra, non si può più applicare la previgente regola della «valutazione automatica catastale» (e cioè la paralisi dell'azione di accertamento di valore quando il corrispettivo dichiarato non fosse inferiore alla rendita catastale rivalutata): la base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, torna a essere costituita dal valore dei diritti oggetto del contratto stesso oppure dal corrispettivo pattuito, se superiore.

## XVIII CONGRESSO NAZIONALE UNAI

(RICORDATA 181° ANNI FASCIO DEI TITOLI FONDATARE 1968-2008)

La Unione Nazionale Amministratori d'Immobili, identificata dal marchio UNAI, depositato e registrato, si è costituita in Roma il 19 febbraio 1968 con il marchio UNAI (Unione Nazionale Amministratori Immobiliari) ed ha adottato il marchio UNAI con atto notarile del 23 dicembre 1993, a seguito di evoluzione a livello nazionale.

L'UNAI è una associazione professionale di categoria con connotazione sindacale, che si prefigge di tutelare gli interessi professionali e di categoria degli amministratori di beni stabili in condominio e di beni immobili in mono e multiproprietà. Operando inizialmente in Roma e nel Lazio, in seguito al cambio di denominazione l'associazione ha esportato, su tutto il territorio nazionale, la sua attività. Incentrata soprattutto nella erogazione di servizi reali e compresi nella quota associativa garantiti in forma capillare in occasione del quarantennale, l'UNAI ha posto in essere una serie attività che comprendono manifestazioni culturali e appuntamenti associativi.

MANIFESTAZIONI CULTURALI

Partecipazione, dal 9 al 11 febbraio 2008, a CASAIDEA presso la Nuova Fiera di Roma. CASAIDEA è una delle più importanti Rassegne italiane sull'habitat, fra quelle destinate all'utente finale, giunta alla sua 34ª edizione. Nell'ambito della Fiera, UNAI organizza tre incontri tematici, uno sulla fiscalità, un altro sul risparmio energetico, l'ultimo su diritti e doveri in condominio. Nello stand espositivo vi sarà uno spazio denominato «L'ANGOLO DEL CONDOMINIO» al quale i visitatori potranno recarsi per esporre proprie problematiche e avere un parere immediato.

CONGRESSO STRAORDINARIO

Ordine del Giorno

1. Modifiche Statutarie
2. Approvazione Piano di Programmazione Quinquennale
3. Rinnovo delle cariche sociali

PROGRAMMA DEI LAVORI CONGRESSUALI

22-23-24 febbraio 2008

Venerdì 22-02-2008 POMA RIGGIO

- Insestimento della commissione di verifica dei poteri
- Riunione del Direttivo Nazionale per modifiche statutarie
- Predisposizione scheda di votazione
- Cena Sociale

Sabato 23-02-2008 MATTINA

- Nomina scrutatori e verifica poteri di voto
- Relazione del Segretario Nazionale
- Approfondimenti tematici sulla figura dell'Amministratore di condominio e sui nuovi indirizzi dottrinali e giurisprudenziali in materia condominiale
- Colazione di lavoro

Sabato 23-02-2008 POMI RIGGIO

- Segue interventi di approfondimento
- Interventi liberi e dibattito
- Riunione dei membri del Consiglio Nazionale
- Presentazione mozioni congressuali
- Cena Sociale
- Surala danzante

Domenica 24-02-2008 MATTINA

- Relazione del Presidente
- Discussione mozioni congressuali
- Delibera documento di programmazione quinquennale di indirizzo
- Nomina cariche sociali
- Chiusura lavori.

RICONOSCIMENTI

- Consegna Borsa di Studio Geometri
- Consegna Borsa di Studio Ragionieri
- Consegna attestati di merito a colleghi insigni nella professione

SEGRETERIA NAZIONALE  
Via Casalini 51 - 00185 Roma - Tel. 06.44.41.076 - Fax 06.44.41.201 - E-Mail: unaisegreteria@alice.it

Meeting e SAB - Sabato 23 febbraio 2008  
Centro Convegnistico - Hotel Parco Tirreno - 00165 Roma - Via Aurelia, 480

INFORMAZIONI E PRENOTAZIONI  
UNAI Segreteria Nazionale: 00185 ROMA - VIA CASTELFIDARDO 51  
TEL. 06.44.41.076 - FAX 06.44.41.201 - E-Mail: unaisegreteria@alice.it