

LA MANOVRA BIS ■ Quando non coincidono le condizioni per l'applicazione dell'aliquota del 2% e per la detrazione degli interessi

La tassa sui mutui si separa dall'Irpef

L'introduzione della doppia aliquota dell'imposta sostitutiva (del 2% se si tratta di mutui «seconda casa» e dello 0,25% per ogni altro mutuo) induce una inevitabile confusione tra le varie tipologie di finanziamento a seconda del loro trattamento tributario. Vediamo di fare un po' di ordine in questa materia.

Le agevolazioni per l'acquisto della «prima casa». Sono dettate dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al dpr 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro) e dipendono, in breve, dalla non possibilità da parte dell'acquirente di altre case nello stesso Comune, dalla non possesso di altre case acquisite con agevolazioni nell'intero territorio nazionale e dalla residenza dell'acquirente nello stesso Comune ove è ubicata la casa acquistata (oppure dallo svolgimento in quel Comune della sua attività lavorativa).

Le agevolazioni «prima casa», gli interessi del mutuo che si contrae per finanziare l'acquisto siano detraibili (trattandosi non solo della «prima casa», ma anche della «abitazione principale»), si può anche verificare che:

- non si tratta della «prima casa» (ai fini delle imposte d'acquisto), perché l'acquirente possiede già altre case, ma pur sempre si tratta della «abitazione principale» (ai fini della detraibilità degli interessi passivi), in quanto egli vi stabilisce la sua dimora abituale;
- si tratta della «prima casa» (ai fini delle imposte d'acquisto) ma non della «abitazione principale» (ai fini della detraibilità degli interessi passivi) perché l'acquirente risiede ad esempio nello stesso Comune ma in un'altra abitazione (ad esempio in locazione, in comodato, eccetera) oppure risiede in un altro Comune ma svolge la sua attività lavorativa nel Comune ove è ubicata la casa acquistata con le agevolazioni.

L'abitazione principale non è sempre «prima casa»

L'aliquota dell'imposta sostitutiva. Questo intreccio di situazioni viene dunque complicato dalla nuova disciplina dell'imposta sostitutiva, in quanto l'aliquota del 2% non è affatto connessa (come forse era logico attendersi) alle operazioni diverse da quelle in cui ricorre lo spenditore, se l'acquisto è finanziato da mutuo, si sconta l'imposta sostitutiva dello 0,25 per cento.

Il mutuo «prima casa». Con questa espressione atecnica, si allude al contratto di mutuo stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione «principale», e cioè quella «nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente» (articolo 15, comma 1, lettera b), Tuir. In tal caso gli interessi passivi che il mutuo produce (ma non oltre la soglia di euro 3615,20) sono detraibili dall'Irpef lordo del mutuatario nella misura del 19 per cento. Pertanto «prima casa» (concetto valevole al fine di fruire di imposte d'acquisto agevolate) e «abitazione principale» (concetto valevole al fine della detraibilità degli interessi passivi del mutuo) sono insieme che non coincidono.

Ma, se di regola accade che, quando si effettua un acquisto di casa con

DOMANDE E RISPOSTE

■ **Quando scatta l'aumento dell'imposta sostitutiva?**

L'imposta sostitutiva rimane allo 0,25 per cento per tutti i finanziamenti a medio/lungo termine, fatta eccezione per quelli «erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II bis all'articolo 1 della tariffa parte prima» annessa al Testo unico dell'imposta di registro. Quindi, ad esempio, restano allo 0,25 per cento tutti i mutui contratti per finanziare un'attività di impresa nonché i mutui contratti da privati per finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della «prima casa».

■ **Ci sono differenze sostanziali fra i mutui per «abitazione principale» e per «seconda casa»?**

Fino a ieri, l'ordinamento tributario conosceva solamente il mutuo per l'acquisto della «abitazione principale» (che dà diritto alla detrazione del 19 per cento degli interessi passivi, fino al limite di euro 3.615,20) e il mutuo per la costruzione della «abitazione principale» (che dà diritto alla medesima detrazione, ma fino al limite di euro 2.582,28). Con la legge di conversione del Dl 168/2004, viene introdotto dunque il concetto del mutuo erogato «per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo» per i quali «non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa parte prima» annessa al Testo unico dell'imposta di registro (il cosiddetto «mutuo seconda casa»). In altri termini, l'imposta sostitutiva aumenta nel caso del mutuo che si riferisca all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di una abitazione il cui proprietario non si trovi nelle condizioni al cui ricorrere si applica il trattamento fiscale previsto per l'acquisto della «prima casa» (che è appunto dettato dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al dpr 131/1986, Testo unico dell'imposta di registro). Tali condizioni consistono: nella non possesso di altre case nello stesso Comune e di altre case acquisite con agevolazioni nell'intero territorio nazionale; nonché nella residenza dell'interessato nel Comune ove è ubicata la casa acquistata (oppure nello svolgimento in quel Co-

Prelievo ridotto sull'acquisto a favore del figlio

mune della sua attività lavorativa).

■ **Come individuare la «riferibilità» del mutuo all'acquisto della «seconda casa»?**

Non è sempre facile capire quando un mutuo sia «riferito» a un'operazione di acquisto, di costruzione o di ristrutturazione di abitazioni (anche perché spesso nel testo dei contratti di mutuo non è indicata la finalità per la quale il mutuo stesso è stipulato). È abbastanza scontato ritenere «riferito» all'acquisto della «seconda casa» (cioè senza agevolazioni sulle imposte di compravendita) il mutuo stipulato contestualmente alla compravendita e il cui ricavato sia versato alla parte venditrice. Tuttavia c'è una serie di situazioni non contestuali, ove la «riferibilità» del mutuo all'acquisto della casa può essere effettivamente in dubbio:

1) mutuo stipulato ben prima del rogito di acquisto, finalizzato al pagamento degli acconti dovuti dal compratore al venditore, ma garantito da ipoteca su un immobile già di proprietà del mutuatario;

2) mutuo stipulato dopo il rogito d'acquisto, ad esempio per rimborsare un familiare che nel frattempo aveva prestato i soldi all'acquirente della seconda casa;

3) acquisto finanziato interamente con mezzi propri dell'acquirente il quale poi (per finanziare determinate sue esigenze) si determini alla stipula di un mutuo offrendo in ipoteca la «seconda casa» nel frattempo acquistata;

4) «rinegoziazione» di una precedente operazione (fattispecie che, entro certi limiti, viene ad esempio ammessa a godere del medesimo beneficio di detraibilità degli interessi passivi di cui fruiva l'operazione rinegoziata).

In tutti questi casi, purtroppo, essendo le banche l'imprecisabile arbitro di queste situazioni (gli istituti di credito infatti sono tenuti a versare l'imposta sostitutiva, che viene addebitata al cliente decurtandone il relativo importo dalla somma erogata come finanziamento), si determinerà una serie di dissidi interpretativi tra banche e clienti per definire in quali casi debbano subire il prelievo ordinario dello 0,25% o il prelievo del 2% istituito in sede di conversione del Dl 168/2004.

■ **Come applicare l'imposta sostitutiva nel caso di un genitore che contragga un**

mutuo per acquistare la «seconda casa» al figlio cui essa viene intestata (oppure per costruirgliela o ristrutturarla)?

Visto che la maggiorazione dell'imposta sostitutiva scatta in considerazione di quale sia la finalità cui l'erogazione è diretta, occorre evidentemente che si tratti di una finalità propria del mutuatario e non di un altro soggetto. In altri termini, se l'aumento dell'imposta sostitutiva al 2 per cento si ha per i finanziamenti «erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa parte prima» annessa al Testo unico dell'imposta di registro, si deve di conseguenza trattare di attività che vengano svolte dal mutuatario in persona, e non da altri. Si pensi al caso del genitore che ottiene un finanziamento al fine di corrispondere al figlio il denaro per permettergli l'acquisto (oppure la costruzione o la ristrutturazione) della «seconda casa» appartenente al figlio stesso: la finalità del genitore non è quella di acquistare una seconda casa, bensì quella di effettuare un'elargizione a favore del figlio (non importa se poi si tratti di un contributo a fondo perduto o di un prestito a condizioni, di tempo e/o di tasso, migliori di quelle «di mercato»). Né il discorso cambia se il mutuo erogato a quel genitore sia garantito da ipoteca su beni del genitore stesso (la sua «prima» o la sua «seconda» casa) oppure su beni di proprietà del figlio (e, anche qui, la sua «prima» o la sua «seconda» casa).

■ **Qual è il comportamento da adottare quando dei coniugi contraggono un mutuo al fine di acquistare (costruire o ristrutturare) la «seconda casa» appartenente ad uno solo dei due?**

Non sono infrequenti i casi di mutui finalizzati a finanziare un'attività propria di uno solo dei mutuatari: è il caso di due soggetti (si pensi a due coniugi) che stipulano un contratto di mutuo destinato a finanziare l'acquisto della «seconda casa» da parte di uno solo di essi. Per la quota di metà (quella riferita al coniuge acquirente) il capitale erogato sarà da tassare con l'imposta sostitutiva del 2 per cento, mentre per la quota dell'altra metà (quella del coniuge non acquirente) il mutuo sarà da tassare con l'aliquota dello 0,25 per cento.

■ **Come regolarsi se Cesare e Antonio (fratelli) che contraggono un mutuo per finanziare l'acquisto di una casa da parte di entrambi ma che, per uno solo dei due, rappresenta la «prima casa»?**

Un discorso pressoché identico a quello relativo al quesito precedente va ripetuto per il caso dei due fratelli che contraggono un mutuo destinato a finanziare l'acquisto, da parte di entrambi, di una abitazione, qualificabile in termini di «prima casa» per uno solo di essi e in termini di «seconda casa» per l'altro fratello (ad esempio, per non avere quest'ultimo i requisiti per un acquisto agevolato). Evidentemente, anche qui, per la quota di metà il mutuo godrà dell'aliquota ordinaria dell'imposta sostitutiva, mentre per l'altra metà il mutuo sarà percolato dall'aliquota maggiorata in sede di conversione del Dl 168/2004.

■ **Come determinare l'imposta quando si tratta di un mutuo contratto per un importo superiore a quello del prezzo pagato per acquistare la «seconda casa»?**

Senza far riferimento al caso patologico, scellerato e assai pericoloso, della dichiarazione di un prezzo di acquisto inferiore a quello effettivamente convenuto, è ben possibile che vi sia l'erogazione di un mutuo di importo superiore al prezzo pattuito per l'acquisto della seconda casa: si pensi all'ipotesi in cui il mutuatario colga l'occasione del mutuo per finanziare ad esempio il trasloco, l'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione (rifacimento bagni e tinteggi), l'acquisto dell'arredamento, eccetera. Ebbene, in tali casi è da ritenere che per l'importo del capitale erogato corrispondente al prezzo dichiarato, il mutuo sarà colpito dall'aliquota del 2 per cento, mentre per l'eccedenza sarà applicabile l'aliquota ordinaria dello 0,25 per cento.

■ **Quando si tratta di un mutuo contratto non per «ristrutturare» ma per effettuare interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, oppure di restauro e risanamento conservativo sulla «seconda casa», in quale modo si applica l'imposta sostitutiva?**

La legge che aumenta l'imposta sostitutiva si riferisce, oltre che ai mutui stipulati per finanziare l'acquisto della seconda

casa, anche a quelli contratti per la «ristrutturazione» degli immobili il cui proprietario non possa vantare i requisiti il cui possesso abilita l'ottenimento delle agevolazioni «prima casa». Poiché è da presumere che il legislatore, quando utilizza un termine tecnico, ne conosca l'effettivo significato, vi è da concludere nel senso che quando il mutuo sia contratto non per «ristrutturare» ma per effettuare lavori di «manutenzione ordinaria» oppure di «manutenzione straordinaria» oppure di «restauro» e di «risanamento conservativo», in tali casi non si applichi appunto l'aumento dell'imposta sostitutiva (in questo senso anche Assonime nella circolare n. 38 del 6 agosto 2004). Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti all'articolo 31 della legge 457/1978 (ora riprodotti nell'articolo 3 del Dpr 380/2001), che alla lettera a) concerne gli interventi di manutenzione ordinaria, alla lettera b) quelli di manutenzione straordinaria, alla lettera c) quelli di restauro e di risanamento conservativo e alla lettera d) le opere di ristrutturazione. Sempre secondo Assonime, se poi un mutuo sia contratto per ristrutturare un intero edificio (composto da abitazioni e uffici), l'aumento dell'imposta sostitutiva «dovrebbe applicarsi limitatamente alla parte del finanziamento erogato imputabile alle abitazioni» che non siano qualificabili come «prima casa».

■ **Come affrontare il caso del mutuo contratto per esigenze diverse da quelle di finanziare l'acquisto (la costruzione o la ristrutturazione) della «seconda casa» ma che preveda la concessione in ipoteca della «seconda casa»?**

L'aumento dell'imposta sostitutiva è connesso dalla legge alla finalità (acquistare, costruire, ristrutturare) per la quale il mutuo contratto: non c'entra nulla quindi quale sia l'immobile ipotecato. Cosicché:

■ paga il 2% il mutuo contratto per finanziare l'acquisto della «seconda casa», anche se in ipoteca sia concessa la «prima casa»;

■ paga lo 0,25 per cento il mutuo contratto ad esempio per finanziare l'attività d'impresa del mutuatario, pur se egli dia in garanzia ipotecaria la sua «seconda casa».

A CURA DI ANGELO BUSANI

DAF LF, la soluzione

Non si guadagna con le parole, ma con i fatti. DAF LF, per muoversi con agilità nel traffico cittadino dove ogni minuto risparmiato è prezioso. Confortevole come una vettura per rendere al massimo nella distribuzione e nelle lunghe distanze.

Elevato carico utile perché ogni chilo in più da trasportare aumenta il tuo guadagno.

Robustezza e bassi consumi aumentano la redditività.

drive your business

DAF Veicoli Industriali S.p.A.
Tel: 02 484 291 - Fax: 02 484 034 88
E-mail: info.italia@daftrucks.com - www.daftrucks.it

DAF
A PACCAR COMPANY

Fisco & mattone / Verifiche «pilota»

Evasione immobiliare sotto tiro

La Dre Toscana schiera 250 investigatori per controllare locazioni e compravendite

FIRENZE ■ Il mercato immobiliare toscano è all'esame del Fisco. Una crescita delle compravendite dell'8% e un fatturato che è aumentato del 26% nel 2002-2003 (i dati sono dell'Ance-Toscana, l'associazione di categoria dei costruttori) non potevano non suscitare l'interesse dell'amministrazione finanziaria.

Nel mondo immobiliare la lotta all'evasione ha già condotto a una sostanziale resa dell'amministrazione finanziaria fin da quando venne dichiarato non accertabile il valore di compravendita, purché fosse almeno pari alla rendita catastale moltiplicata per determinati coefficienti (legalizzando così un'evasione pari almeno al 50% delle imposte dovute).

Ma anche sul fronte degli affitti i redditi sfuggono: la Guardia di Finanza, confermando le segnalazioni dei sindacati inquilini, ha indicato negli anni scorsi un'evasione in almeno il 16% dei casi, con punte clamorose come in Liguria (1,8 milioni di contratti non registrati nel 2001).

Si consideri che, non registrando e non pagando l'Irpef su un contratto di locazione, il danno erariale va dal 20 al 40 per cento dei canoni incassati. E la Corte costituzionale (sentenza 333/2001) ha cancellato l'obbligo di «regolarità fiscale» per i proprietari che volevano ottenere la convalida dello sfratto.

Date queste premesse, e contando evidentemente su un buon successo (la media nazionale di riscontri positivi è sull'80 per cento, si veda il «Sole-24 Ore» del 19 agosto), la Direzione regionale Toscana dell'agenzia delle Entrate si è mossa in forze in una delle Regioni più dense di zone universitarie e turistiche. Come la Versilia, dove un bell'appartamento da sei posti letto va a 2.600 euro per il mese di agosto.

La campagna, ancora in corso, ha visto il coinvolgimento di 250 investigatori, che hanno effettuato 180 controlli nelle agenzie immobiliari (scelte su

PUBBLICA ISTRUZIONE ■ Il Miur garantisce le immissioni in ruolo entro domani

Scuola, in 15mila sul filo di lana

ROMA ■ Per le assunzioni nella scuola è lotta contro il tempo. Domani, infatti, scadrà il termine fissato dal Parlamento. Il ministero dell'Istruzione ieri ha ribadito che l'obiettivo sarà centrato: «Entro il 25 agosto saranno completate tutte le 15mila immissioni in ruolo previste».

I nuovi contratti a tempo indeterminato riguarderanno 12.500 insegnanti e 2.500 precari appartenenti al personale Ata (amministrativo, tecnico e ausiliario). «A due giorni dalla scadenza stabilita dalla legge — è scritto in un comunicato del Miur — già l'80% degli uffici scolastici provinciali ha definito le graduatorie permanenti. Mentre sono 10.500 le assunzioni in ruolo finora effettuate: circa il 70% di quelle previste». Operazioni che, secondo il ministro della Pubblica Istruzione, Roberto Martelli, garantiranno il regolare inizio delle lezioni in tutte le scuole, mentre i sindacati nutrono ancora forti perplessità sulla riuscita delle procedure.

Secondo il decreto n. 59 del 23 luglio scorso, a settembre dovrebbero debuttare 12.363 docenti, 137 educatori e 2.500 Ata. Alla Lombardia andrà il maggior numero di nomine con 2.683 posti, segue la Campania a quota 1.449, il Lazio con 1.388 immissioni in ruolo.

Docenti. Le nomine riguardano quasi esclusivamente gli aspiranti docenti di prima e seconda fascia. Il pacchetto più consistente di assunzio-

Le forze in arrivo

Le nomine di docenti e non docenti per l'anno scolastico 2004-2005

PERSONALE DOCENTE				
Distribuzione per ordine di scuola del contingente di 12.363 nomine per l'anno scolastico 2004/2005				
Scuola infanzia	Scuola primaria	Scuola secondaria di I grado	Scuola secondaria di II grado	Sostegno
2.145	3.239	2.109	2.695	2.175
TOTALE CONTINGENTE: 12.363				

ATA

Distribuzione per profilo delle 2.500 nomine dopo le operazioni di mobilità relative al personale Ata per l'anno scolastico 2004/2005

Assistenti amministrativi	Assistenti tecnici	Cuochi	Collab. scolastici	Direttore dei servizi generali amministrativi
274	392	11	881	472
TOTALE COMPLESSIVO: 2.500				

PERSONALE EDUCATIVO

Nome per l'anno scolastico 2004/2005

TOTALE: 137

Resta difficile la situazione per i supplenti

pi di istituto e le assunzioni slitteranno alla prima metà di settembre.

Personale Ata. La ripartizione dei 2.500 posti prevede immissioni in ruolo per 774 assistenti amministrativi e 392 per gli assistenti tecnici. Saranno assunti a tempo indeterminato anche 11 nuovi cuochi, 881 collaboratori scolastici e 472 direttori dei servizi generali e amministrativi.

LUIGI ILLIANO