

Banche & concorrenza. La circolare dell'agenzia del Territorio sulle garanzie per i finanziamenti

Nuovo mutuo, stessa ipoteca

L'annotazione sulla base di atto pubblico o scrittura autenticata

Angelo Busani

La "portabilità" del mutuo (o, meglio, dell'ipoteca), e cioè la possibilità di sostituire con un nuovo mutuo un vecchio mutuo, garantendo la nuova banca con la "vecchia" ipoteca, è stata analizzata dall'agenzia del Territorio nella circolare 41076 del 23 maggio.

La nuova disciplina del decreto legge 7/07 consente:

■ a) di contrarre un nuovo mu-

COSTI ALLEGGERITI

Per l'operazione il consumatore non paga le imposte già scontate nella prima stipula tranne le tasse ipotecarie

tuo e di destinare il capitale erogato alla chiusura di un precedente mutuo;

■ b) di ottenere dalla vecchia banca una quietanza (attestante la provenienza del denaro servito per estinguere il vecchio mutuo dal contratto di mutuo stipulato con la nuova banca) al fine di annotarla in margine alla iscrizione dell'ipoteca che garantisce il vecchio mutuo, con la conseguenza che la vecchia ipoteca va, con questo

annotamento, a garantire il nuovo mutuo;

■ c) di non perdere i benefici fiscali di cui beneficiava il vecchio mutuo (che fosse stato stipulato in presenza dei requisiti che rendono appunto detraibili gli interessi passivi e gli altri oneri accessori derivanti dal mutuo stesso);

■ d) di non pagare imposta sostitutiva sul nuovo mutuo (che è pari, a seconda dei casi, allo 0,25 o al 2% dell'importo erogato);

■ e) di non pagare alcun tipo di imposta (registro, bollo, ipotecaria) per l'operazione di surrogazione.

La circolare 41076 affronta innanzitutto il tema di interpretare l'espressione (contenuta nel comma 2 dell'articolo 8) secondo cui «l'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità».

Secondo l'agenzia del Territorio, questa espressione «lascia trasparire l'intento del legislatore, nell'ottica generale di semplificazione e alleggerimento degli adempimenti posti a carico del consumatore-contribuente» di introdurre nel sistema una formalità che, una volta richiesta dall'utente, deve essere ese-

guita d'ufficio (così come ad esempio accade per l'iscrizione dell'ipoteca legale).

In altri termini, rivolgendosi a una semplice istanza all'ufficio del Territorio ove è iscritta l'ipoteca ed esibendo la quietanza della vecchia banca, l'ufficio stesso deve attivarsi, senza che colui che rivolge l'istanza debba compiere alcuna particolare formalità. Se quindi l'esecuzione degli annotamenti a margine delle trascrizioni delle iscrizioni normalmente presuppone la compilazione, da parte del richiedente, di una apposita modulistica informativa, e l'esibizione all'ufficio del titolo che legittima l'annotamento stesso, nel caso della surrogazione l'ufficio deve operare a prescindere alla compilazione di questa modulistica.

Quanto al titolo che supporta l'annotamento di surrogazione, la circolare chiarisce che si deve trattare di un atto pubblico oppure di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Secondo la circolare, infatti, «l'articolo 8 del dl 7/2007 non evidenzia contenuti innovativi rispetto alla disciplina del Codice; in relazione ai requisiti formali del titolo devono, quindi, ritenersi applicabili le disposizioni conte-

DOCUMENTI



TESTI E MODELLI I PROVVEDIMENTI SUL SITO INTERNET DEL SOLE-24 ORE

Saranno operative dal 2 giugno le nuove disposizioni per la cancellazione d'ufficio dell'ipoteca per mutui immobiliari. Le regole sono contenute in due provvedimenti consultabili sul sito internet del Sole-24 Ore. Si tratta del decreto interministeriale 23 maggio 2007 — che istituisce il registro delle comunicazioni dei creditori che attivano il nuovo procedimento — e del decreto 25 maggio che disciplina le modalità di trasmissione telematica della comunicazione attestante l'estinzione dell'obbligazione

www.ilssole24ore.com/norme

nute negli articoli 2835 e 2836 del Codice civile».

Ne segue che la formulazione dell'articolo 8 ricalca, sostanzialmente, quella dell'articolo 2821 del Codice civile, il quale prevede che la concessione dell'ipoteca possa farsi per «atto pubblico o scrittura privata»; peraltro «se il titolo per l'iscrizione — e per l'annotazione, in base al disposto del terzo comma dell'articolo 2843 del Codice civile — risulti da una scrittura privata, la sottoscrizione deve essere autenticata o accertata giudizialmente, ai sensi del richiamato articolo 2835 del Codice civile».

La circolare affronta inoltre i dubbi concernenti il trattamento fiscale della pratica di annotamento, derivanti dal fatto che la normativa si occupa di salvare i benefici fiscali del vecchio mutuo, di esonerare la pratica di surrogazione da imposta sostitutiva nonché dalle imposte di registro, ipotecaria e da bollo, ma non si occupa di tasse ipotecarie.

La circolare conclude sostenendo che la pratica di surrogazione rimane soggetta al pagamento della tassa ipotecaria di cui al punto 1.1. della tabella allegata al decreto legislativo 347/1990.

Al Senato. Per 795 ispettori

Sicurezza lavoro, fondi dal tabacco

Cristiana Gamba
MILANO

Sigarette più care in cambio dell'assunzione di 795 nuovi ispettori del lavoro. Il disegno di legge delega per il Testo unico sulla sicurezza si arricchisce di nuovi emendamenti e, in particolare, di un'aggiunta che prevede l'immissione in ruolo di tutti i partecipanti, risultati idonei, al concorso per ispettore del 2004.

L'emendamento — a firma bipartisan e quindi fortemente voluto — ha avuto ieri il parere favorevole della commissione Lavoro del Senato, presieduta dal senatore Tiziano Treu.

In tutto il disegno di legge ha totalizzato oltre un centinaio di modifiche, che saranno votate oggi dalla commissione Lavoro. I tempi previsti dalla tabella di marcia sono stretti e, salvo inversioni di rotta dell'ultimo momento, il testo dovrebbe approdare in Aula, a Palazzo Madama, il 6 giugno.

Il nuovo contingente di ispettori, secondo l'ultima correzione al disegno di legge sulla sicurezza, andrà ad aggiungersi ad altre 341 unità, previste dalla Finanziaria 2007, che dovrebbero risultare in forza entro giugno.

Per evitare la bocciatura, perché privo di copertura, l'emendamento finanzia le nuove assunzioni con un incremento delle aliquote delle imposte sui tabacchi. Il capitolo di spesa ammonterebbe a circa 20 milioni di euro.

La commissione Lavoro del Senato si è riservata ulteriore tempo per dare il via libera all'emendamento del Governo sul coordinamento delle attività di vigilanza. La questione, infatti, è particolarmente delicata dal momento che devono convivere le competenze delle Regioni, sotto il cui controllo operano gli ispettori delle Asl, e quelle dello Stato, che invece coordina gli uomini del ministero del Lavoro, dell'Inps e dell'Inail.

Al momento, la linea sareb-

be quella di affidare a un decreto del presidente del Consiglio dei ministri la disciplina del coordinamento. Il decreto dovrebbe individuare i settori prioritari di intervento, i piani di attività e i progetti operativi, l'esercizio di poteri sostitutivi in caso di inadempimento da parte di enti e amministrazioni pubbliche.

L'emendamento stabilisce anche che, in attesa dell'emanazione del decreto, il coordinamento delle attività di prevenzione e vigilanza in materia di salute e sicurezza sul lavoro sia esercitato dal presi-

IRITOCCHI

La proposta del Governo alla ricerca di una copertura di 20 milioni
Sì al fermo dell'attività per chi ha lavoratori in nero

dente della Provincia nei confronti degli uffici delle amministrazioni e degli enti pubblici che rientrano nell'ambito di competenza.

Via libera, invece, senza alcun intoppo, alla riscrittura dell'articolo 36 bis del decreto Bersani. L'emendamento estende la sospensione dell'attività di impresa anche al di fuori del settore edile, qualora venga riscontrato l'impiego di personale non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria in misura pari o superiore al 20% del totale dei lavoratori regolarmente occupati.

La stessa misura è prevista anche in caso di reiterata violazione della disciplina in materia di tempi di lavoro, di riposo giornaliero e settimanale.

Un'altra novità riguarda infine la regolamentazione dei cantieri. In caso di affidamento di lavori in appalto o subappalto il contratto dovrà contenere, pena la nullità dell'accordo stesso, una specifica indicazione dei costi della sicurezza a carico dell'impresa esecutrice.

MILANO

■ Giochi fatti anche in casa dei ragionieri. Ufficialmente le urne per il voto nelle sedi territoriali dell'Albo unico si aprono domani (anche se centinaia di iscritti stanno già votando "per corresponsione" nelle sedi che ne hanno dato facoltà), eppure anche 103 delle 140 vicepresidenze che, secondo il Dlgs 139/05 spettano al capolista della categoria, sono in pratica già assegnate.

Il Consiglio nazionale dei ragionieri ha infatti diffuso i dati complessivi: in 103 seggi si è presentata una sola lista candidata; in 30, invece, si contrappongono due formazioni, mentre in sei Ordini (Terni, Torino, Roma, Napoli, Lecce e Bari) le liste risultano tre. Solo al Collegio di Monza, iragionieri potranno optare per quattro differenti candidature.

Intanto, da Bologna, Gianfranco Barbieri, capolista dei dottori e sfidante del presidente uscente, Gianfranco Tomassoli, lamenta che «molti colleghi non hanno chiaro come si vota». Si deve porre un segno sul logo, sul motto, sul simbolo o accanto al nome del candidato presidente. Si possono indicare sino a nove preferenze e non è consentito il voto "disgiunto" (cioè votare per una lista e contemporaneamente per un consigliere della compagnia avversa, oppure votare per uno di questi senza attribuire automaticamente il voto anche al capolista).

Intanto prosegue l'aggressivo "affondo" del Comitato Tutela dottori commercialisti che ieri ha diffuso un appello agli iscritti — «No all'invasore in casa nostra» (evidente riferimento ai ragionieri) — in cui si esorta a votare per liste che aderiscano all'abolizione del Dlgs 139/05, al confinamento dei ragionieri in «una lista a esaurimento» e in quanto tali, «non abbiano elettorato passivo».

L. Ca.

DALLA PRIMA

Il Fisco e il patto dimenticato

«C'è un livello di evasione fiscale che non ha uguali nel mondo sviluppato e che il mio Governo combatterà con la massima decisione e determinazione, non solo per recuperare ciò che è dovuto alla collettività, ma anche per ragioni di equità e giustizia». Come si vede, un programma di lungo respiro. E si parlava anche di lotta all'evasione, per «ripulire anche in questo campo la cultura della legalità e della responsabilità civica».

Non avevamo ravvisato in tale programma una dottrina preferenziale per questo o quel tributo isolatamente considerato, ma la strumentalità di tutte le imposte relativamente alle esigenze dell'intera finanza pubblica, nel rispetto della parità di trattamento in ordine ai sacrifici fiscali, come prescrive la Costituzione.

Una volta insediato il Governo, sono iniziati i problemi. Dapprima è dovuto intervenire un autorevole rappresentante della maggioranza a richiamare il vice-ministro delle Finanze alla «collegialità»; e questo lo diceva lunga sulle difficoltà che avrebbe incontrato il Governo in tutti i settori della politica economica, di cui quello fiscale non è l'ultimo. Poi, improvviso, il decreto legge Bersani-Visco (Dl 223/06), che è stato un grosso contributo alla complicazione del sistema, sia nella sua versione originaria, sia negli stravolgimenti apportati con la conversione (legge 248/06).

La censura più grossa fatta al decreto è stata la sua imprevedibilità. La certezza si persegue, in tutti i campi del diritto, con regole stabili e, nel nostro campo, con la prevedibilità dei comportamenti dell'amministrazione finanziaria. E oggi tali comportamenti sono quasi sempre imprevedibili, come appunto è accaduto in questo caso.

Eppure prima delle elezioni si esaltavano il principio di legalità

e gli altri principi costituzionali. Gli interventi legislativi avrebbero dovuto limitarsi a quelli essenziali per rendere il sistema semplice, valorizzando lo Statuto del contribuente e ponendo le premesse per la codificazione. I primi passi del Governo non si sono mossi in questa direzione. Frutto di un attivismo improvviso, abbiamo avuto solo alterazioni di fattispecie e di procedure allo scopo di aumentare il gettito e con l'illusione di combattere l'evasione.

Ho l'impressione che solo con la rincorsa fatta di disposizioni variamente antielusive e senza semplificazione la lotta all'evasione sia una lotta inutile. È un circolo vizioso che dura da tempo e che va spezzato. Il principio costituzionale di legalità (articolo 23 della Costituzione) è uno dei pilastri del sistema fiscale, posto allo scopo di contenere la discrezionalità dell'amministrazione finanziaria. Le regole devono essere prestabilite perché l'amministrazione sia vincolata; invece l'amministrazione si inventa le regole al momento di applicarle, risolve i casi dubbi in sede legislativa, quando intravede un'interpretazione del giudice favorevole al contribuente, interviene con leggi interpretative nel corso dei processi, che offendono anche la funzione del giudice.

L'attacco frontale all'evasione più forte degli ultimi anni (come sono stati definiti i primi provvedimenti fiscali) è fatto soprattutto di una riscrittura di non poche disposizioni dell'ordinamento, operata con la mentalità e lo stile delle circolari ministeriali, una riscrittura che modifica, non sempre ragionevolmente, fattispecie e procedure allo scopo di allargare le basi imponibili.

Un intervento a tappeto fatto sull'intero ordinamento non mi pare un metodo ragionevole. Prima di tutto per i problemi che pone e porrà nella pratica per la co-

noscibilità e la corretta trascrizione dei nuovi articoli, che ancora una volta verrà affidata alla buona volontà dei privati, in violazione dello Statuto, il quale prevede (articolo 2, comma 4) che «le disposizioni modificative di leggi tributarie debbono essere introdotte riportando il testo compiutamente modificato». Il dato costante che si registra negli ultimi provvedimenti legislativi è una sistematica violazione dello Statuto e tuttavia si dispone una delega per l'adeguamento della normativa vigente alle previsioni dello Statuto dei diritti del contribuente».

Ora, di fronte alle continue violazioni del legislatore, si è parlato anche di una costituzionalizzazione dello Statuto. Disciplinare con legge costituzionale una materia (con il procedimento di cui all'articolo 138) trova pochi sostenitori sul piano teorico (Paladini), ma non è formalmente impossibile. Le resistenze, piuttosto, sarebbero di tipo politico. Tutta la storia della legislazione tributaria italiana è caratterizzata dalla domanda di una legislazione generale. A tale domanda sembra non costituire una risposta sufficiente lo Statuto, in quanto non ha la forza per resistere al legislatore ordinario, come hanno dimostrato i fatti recenti.

Restano quindi due strade: la valorizzazione della giurisprudenza della Cassazione, che parla dei principi dello Statuto come «quasi costituzionali»; l'armonizzazione comunitaria. Della predisposizione di uno «Statuto europeo dei diritti del contribuente» si è parlato nel corso di un convegno tenuto lo scorso settembre a Londra e organizzato dalla Confédération Fiscale Européenne. Ora anche i dottori commercialisti di Milano hanno intenzione di formulare una proposta organica in tal senso.

Enrico De Mita

MONTBLANC

AIUTARE GLI ALTRI DÀ
SIGNIFICATO AL SUCCESSO.

NICOLAS CAGE E MONTBLANC
insieme per un'importante iniziativa sociale. Per ogni orologio Montblanc TimeWalker verrà devoluta una somma significativa per sostenere l'associazione no profit "Heal The Bay" per la salvaguardia ambientale.

MONTBLANC TIMEWALKER CHRONOGRAPH AUTOMATIC,
cronografo con movimento meccanico a carica automatica, cassa 43 mm.
Swiss made by Montblanc.

BOUTIQUE MONTBLANC: MILANO - MILANO MALPENSA - ROMA - VERONA - FIRENZE - BOLOGNA - NAPOLI - BERGAMO - GENOVA
TORINO - LUGANO. PER INFORMAZIONI SUGLI INDIRIZZI DELLE GIOIELLERIE CONCESSIONARIE: NUMERO VERDE 800 397182