

# NORME E TRIBUTI

a pag. 21 | **GIUSTIZIA TRIBUTARIA.** La residenza «guida» il prelievo fiscale sui redditi

a pag. 23 | **PROFESSIONI.** Per gli Ordini necessaria una riforma dei sistemi elettorali

a pag. 23 | **AVVOCATI.** Gli studi legali scommettono sugli investimenti nel marketing

LA MANOVRA BIS ■ Pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» il Dl che limita l'aumento alle seconde case: i ritocchi sono in vigore da ieri

## Mutui, la supertassa corregge il tiro

L'intervento lascia però dubbi di applicazione negli acquisti di immobili da parte delle imprese

ANALISI

### Fra gettito e copertura restano i nodi irrisolti

La correzione dell'imposta sostitutiva sui mutui è in vigore da ieri, con la pubblicazione, sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 195 del 20 agosto, del Dl 220 del 3 agosto che, nelle intenzioni del Governo, dovrebbe limitare ai mutui "seconda casa" l'aumento dell'imposta sostitutiva dovuta sui finanziamenti a medio/longo termine. L'inizio della discussione parlamentare è stato annunciato per il 24 agosto, in Senato. Ma ripercorriamo con ordine i passaggi di questa intricata vicenda.

**La legge di conversione del Dl 168/2004.** Il 22 luglio, alla Camera dei deputati, era in programma il voto per la conversione in legge del Dl 168/2004. A sorpresa, in un emendamento viene inserito l'aumento del 700% (e cioè per otto volte, dallo 0,25% al 2%) dell'imposta sostitutiva,

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 (Dpr 131/1986).

Visto che la nuova norma veniva a sancire l'aumento dell'imposta sostitutiva per i mutui che «non si riferiscono» all'acquisto della "prima casa", l'aumento va inevitabilmente a colpire tutti i mutui diversi da quelli per comprare la "prima casa": così, ad esempio, tutti i mutui contratti dalle imprese (che, per definizione, non possono avvalersi delle agevolazioni "prima casa") e tutti i mutui di durata superiore ai 18 mesi stipulati dai privati con finalità diverse dall'acquisto della "prima abitazione" (come comprare l'auto o la cucina nuova).

**Correzione da precisare.** L'errore era troppo vistoso per poter pensare di rimediarsi con un provvedimento di natura non legislativa. E infatti è intervenuto il decreto legge "correttivo", dove si dispone che l'aliquota del 2% «si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a 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.

Anche questa versione, tuttavia, non è delle più felici: infatti se l'imposta maggiorata è destinata a concernere "solo" i finanziamenti erogati per acquistare (costruire o ristrutturare) gli immobili abitativi il cui proprietario non possa avvalersi delle agevolazioni "prima casa", con ciò non solo vengono in effetti colpiti i mutui stipulati da chi vuol finanziare l'acquisto (o la costruzione o la ristrutturazione) della propria "seconda casa", ma anche tutti i finanziamenti destinati a supportare qualsiasi acquisto (costruzione o ristrutturazione) di case il cui proprietario non sia in possesso dei requisiti che, in sede di acquisto, permettono di pagare le imposte di registro o sul valore aggiunto in misura agevolata. In altri termini, potrebbero continuare a rimanere colpiti dall'aliquota del 2% i finanziamenti alle imprese che si occupano di edilizia abitativa: i costruttori sono, infatti, soggetti cui non si possono applicare le agevolazioni "prima casa".

Per ritenere che la norma correttiva limiti l'impatto dell'aumento dell'imposta sostitutiva ai soli mutui "seconda casa", occorre leggerla come se fosse scritta rivolgendosi alle persone fisiche che contraggono il finanziamento non nell'esercizio di un'attività d'impresa: in modo che cioè dall'aumento si possano ritenere esclusi tutti i soggetti diversi dalle persone fisiche (e quindi in particolare le società) e anche le persone fisiche che dichiarino di contrarre il finanziamento nell'esercizio della propria attività d'impresa (in modo cioè da non colpire con l'aliquota maggiorata ad esempio l'imprenditore edile individuale). La norma non è scritta così: occorrerà evidentemente un ulteriore intervento interpretativo, questa volta dell'agenzia delle Entrate.

ANGELO BUSANI

### Istanze entro il 2004 per l'alluvione '94

ROMA ■ Il decreto legge 220/2004, pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 195 di ieri, oltre a "correggere" l'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui (si vedano gli altri articoli in questa pagina) contiene anche altre disposizioni destinate a rimediare a "errori" o "dimenticanze".

Il provvedimento interviene sulle agevolazioni per le imprese coinvolte nell'alluvione del 1994 e sui contratti di lavoro del personale del Cnipa.

Per quel che riguarda il primo fronte, il decreto legge sposta al 31 dicembre 2004 il termine — che in un primo tempo era stato previsto con scadenza per il 1° agosto prossimo — entro il quale le imprese danneggiate dagli eventi alluvionali che nel 1994 hanno colpito le regioni dell'Italia settentrionale possono presentare domanda per ottenere alcune agevolazioni.

Nello stesso tempo il Dl garantisce la proroga fino al 31 dicembre di quest'anno dei contratti di lavoro a tempo determinato del Cnipa, rimediando a un errore materiale compiuto in sede di conversione del decreto legge sul funzionamento della pubblica amministrazione che aveva indotto ad accantonare la disposizione.

quella che le banche pagano (ma facendole invariabilmente gravare sul cliente, con apposita clausola contrattuale) applicando la prescritta aliquota all'ammontare dei finanziamenti erogati a medio/longo termine (vale a dire con durata superiore ai 18 mesi). Votata poi anche dal Senato, la legge di conversione (n. 191 del 30 luglio 2004), entra in vigore il 1° agosto 2004.

Nell'intenzione di chi ha scritto la norma, l'aumento era destinato ai soli mutui contratti per finanziare l'acquisto della "seconda casa". Tuttavia, il testo non è conforme alle intenzioni del legislatore, in quanto, dopo aver affermato che l'aliquota dell'imposta sostitutiva si sarebbe dovuta applicare nella misura del 2% (in luogo della vecchia misura dello 0,25 per cento) «qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione», sancisce che «per beni immobili diversi dalla prima casa di abitazione si intendono quelli per

quella che le banche pagano (ma facendole invariabilmente gravare sul cliente, con apposita clausola contrattuale) applicando la prescritta aliquota all'ammontare dei finanziamenti erogati a medio/longo termine (vale a dire con durata superiore ai 18 mesi). Votata poi anche dal Senato, la legge di conversione (n. 191 del 30 luglio 2004), entra in vigore il 1° agosto 2004.

quella che le banche pagano (ma facendole invariabilmente gravare sul cliente, con apposita clausola contrattuale) applicando la prescritta aliquota all'ammontare dei finanziamenti erogati a medio/longo termine (vale a dire con durata superiore ai 18 mesi). Votata poi anche dal Senato, la legge di conversione (n. 191 del 30 luglio 2004), entra in vigore il 1° agosto 2004.

Il quadro generale / Le regole dopo il «correttivo»

## L'aliquota corre su un doppio binario

Prelievo dallo 0,25 al 2% a seconda che ricorrano le condizioni per i benefici sulle compravendite

### Necessaria l'esplicita finalità di acquisto

La pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» del decreto correttivo sui mutui punta a far sì che l'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui a medio/longo termine riguardi solo le "seconde case".

Il decreto legge 220/2004 ha, infatti, disposto che l'aliquota del 2% «si applica ai soli 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 che contiene le regole sull'imposta di registro.

Con questa disposizione, dunque, il legislatore ha voluto confermare la propria intenzione di colpire con l'aumento i soli mutui "seconda casa".

Tuttavia, come sottolineato an-

che nell'articolo riportato sopra, anche il testo del Dl 220/2004 "correttivo" lascia assai a desiderare, in quanto, disponendo l'aumento dell'imposta sostitutiva per i mutui che «non si riferiscono» all'acquisto della "prima casa", l'aumento potrebbe continuare a colpire tutti i mutui diversi da quelli per comprare la "prima casa" che riguardano abitazioni: per esempio, tutti i prestiti contratti dalle imprese (che, per definizione, non possono avvalersi delle agevolazioni "prima casa").

**Aliquote a doppio binario.** A questo punto è opportuno cercare di individuare come e quando applicarle le due aliquote. L'imposta sostitutiva, d'ora in poi, correrà su un doppio binario. In linea generale, i finanziamenti bancari a medio/longo termine sosteranno, a titolo di imposta sostitutiva: ■ l'aliquota del 2% ove siano contratti per finanziare iniziative del mutuatario finalizzate all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di edifici abitativi il cui proprietario non

sia nelle condizioni prescritte dalla legge per avvalersi delle agevolazioni "prima casa"; ■ l'aliquota dello 0,25% in ogni altro caso. **Quando il mutuo paga lo 0,25 per cento.** Considerando come punto di partenza che con il decreto correttivo, l'aumento dell'imposta sostitutiva riguarda i soli mutui "seconda casa", c'è da notare innanzitutto che la legge non dice nulla della garanzia ipotecaria, cosicché, per esempio, non subisce l'aumento dell'imposta sostitutiva il mutuo finalizzato all'acquisto della "prima casa", anche se sia concessa in ipoteca (dal mutuatario o da un terzo datore d'ipoteca) un'altra abitazione. Sono, altresì, estranei all'aumento: ■ i finanziamenti contratti nell'esercizio di un'attività di impresa o di un'attività professionale; ■ i mutui (anche se garantiti da ipoteca, si ha indubbiamente l'erogazione di un mutuo finalizzato in prima battuta a finanziare l'acquisto di strumenti finanziari e solo in via posteriore a pagare i lavori di



L'Aula del Senato (LaPresse)

LA NORMA

#### ARTICOLO 1

**Proroga dei contratti di lavoro presso il Cnipa**  
1. Il Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione (Cnipa), nell'ambito degli ordinari stanziamenti di bilancio e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, è autorizzato a prorogare i contratti di lavoro a tempo determinato in scadenza entro il 31 dicembre 2004 ed in essere alla data di entrata in vigore del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 luglio 2004, n. 186. La predetta proroga non può comunque superare la data del 31 dicembre 2004.

#### ARTICOLO 2

**Interpretazione autentica dell'articolo 1-bis, comma 6 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168**  
1. Il comma 6 dell'articolo 1-bis del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2 per cento, di cui all'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, si applica ai soli 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 delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

#### ARTICOLO 3

**Termini per imprese danneggiate dagli eventi alluvionali del 1994**  
1. Il termine di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 10 dicembre 2003, n. 383, è differito al 31 dicembre 2004.

#### ARTICOLO 4

**Entrata in vigore**  
1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella «Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana» e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

(Il decreto legge 3 agosto 2004, n. 220, con le «Disposizioni urgenti in materia di personale del Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione (Cnipa), di applicazione delle imposte sui mutui e di agevolazioni per imprese danneggiate da eventi alluvionali». «Gazzetta Ufficiale» n. 195 del 20 agosto 2004)

Senza aumenti le erogazioni in base a contratti precedenti

## Rincari al via dal 1° agosto

— è un'«imposta d'atto», come quella di registro, e quindi deve essere applicata secondo criteri di territorialità (in sostanza rileva il luogo nel quale viene formato l'atto sottoposto all'imposta in questione). Ne deriva che se l'atto viene formato all'estero, l'imposta sostitutiva non si applica, essendo applicabile l'imposizione dettata dallo Stato in cui l'atto di finanziamento viene formato.

**La decorrenza dell'aumento.** Come ha rilevato anche l'Associazione bancaria italiana (si veda «Il

Sole-24 Ore» del 12 agosto) l'aliquota maggiorata si deve applicare «ai finanziamenti erogati in base a contratti conclusi dal 1° agosto 2004» (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 168/2004). Infatti, l'operazione di finanziamento a medio/longo termine costituisce il presupposto oggettivo dell'imposizione (cioè il momento in cui si sorge l'obbligazione tributaria), mentre l'erogazione del finanziamento ne determina la base imponibile. Ne consegue che non risulta-

no interessate dall'aumento le erogazioni effettuate a partire dal 1° agosto scorso, in base a contratti conclusi precedentemente a tale data.

**Il problema della decadenza delle agevolazioni «prima casa».** Visto che la misura ridotta dell'imposta sostitutiva è disposta per il mutuo destinato a finanziare l'acquisto della "prima casa", c'è da chiedersi che cosa potrebbe succedere se fosse successivamente pronunciata la decadenza dalle agevolazioni (cui consegue il recupero dell'imposta ordinaria e l'ap-

plicazione di una sanzione pecuniaria): ad esempio, a causa di una dichiarazione mendace dell'acquirente sul possesso dei presupposti richiesti per l'agevolazione; oppure, per non aver trasferito la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove è ubicata la casa acquistata.

In assenza di qualsiasi previsione legislativa sul punto, vi è probabilmente da ritenere che la decadenza dalle agevolazioni non ridondi anche sulla misura dell'imposta sostitutiva. L'imposta è infatti dovuta dalla banca (che ne fa peraltro ribaltamento sul mutuatario) e gravare la banca di un maggiore versamento a causa di un comportamento altrui, appare francamente eccessivo.

A.BU.

■ nella non possidenza da parte del medesimo soggetto di altre case acquisite con agevolazioni nell'intero territorio nazionale;  
■ nella residenza dell'acquirente nel Comune ove è ubicata la casa acquistata (oppure dallo svolgimento in quel Comune della sua attività lavorativa).

In presenza di questi presupposti, in sede di acquisto di un'abitazione sono dovute:

■ nell'ipotesi di compravendita alla quale non si applica l'Iva, l'imposta di registro nella misura del 3% e le imposte catastale e ipotecaria nella misura fissa di 129,11 euro cadauna;

■ nel caso di acquisto al quale non si applica l'imposta di registro, saranno dovute l'Iva al 4% e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 129,11 euro cadauna.

A.BU.

Possibile aggirare le nuove indicazioni

■ nella non possidenza da parte dell'acquirente di altre case nello stesso Comune;