

# NORME E TRIBUTI

a pag. 24 | **DICHIARAZIONI.** Per gli intermediari sanzioni pesanti per i modelli in ritardo

a pag. 25 | **CASSAZIONE.** Il diritto a non nascere non può essere fatto valere da nessuno

a pag. 27 | **PROFESSIONI.** Ancora allerta sulla tenuta nel lungo periodo delle Casse privatizzate

LA MANOVRA BIS ■ Il nuovo decreto legge approvato giovedì sera contiene l'interpretazione autentica della norma contenuta nel Dl 168

## Seconde case, a bersaglio la tassa sui mutui

Il testo rimedia all'errore sull'applicazione dell'aliquota del 2% a tutti i finanziamenti - Attesa per la pubblicazione in «Gazzetta»

ROMA ■ Fulminea correzione, da parte del Governo, alla norma che aumenta di otto volte l'imposta sui mutui. L'aumento, come già anticipato ieri sul Sole-24 Ore e come ora si legge nel testo di un nuovo decreto legge — ma fino all'ultimo si sono accavallate almeno tre versioni, per cui la cautela è d'obbligo — riguarda le sole seconde case. L'aggravio, dice il provvedimento, si applica ai finanziamenti concessi per acquistare immobili a uso abitativo per i quali non ricorrono le condizioni per usufruire delle agevolazioni della prima casa di abitazione. Insomma, un chiarimento alla rovescia: sono colpite le abitazioni (quelle che nel corso

Se i tempi di pubblicazione del primo decreto nella versione convertita in legge l'altro giorno dal Senato, e il nuovo — che vede la luce in queste ore — saranno ben coordinati, tanto minori guasti e problemi nasceranno per banche, notai e contribuenti.

Rimangono, però, varie perplessità, nonostante lo sforzo di precisare una norma che, altrimenti, sarebbe stata applicata a tutti i finanziamenti a medio e lungo termine con la sola eccezione della prima casa.

Innanzitutto, la sua efficacia: c'è chi già indica ampie possibilità di elusione. Poi, c'è la questione del gettito dell'aggravio di imposta. Infatti a base imponibile del tributo è stato preso l'intero ammontare dei mutui concessi per l'acquisto di seconde case, non di quelli che verranno accesi dopo l'entrata in vigore dell'aumento di imposta, come invece occorre fare. E i secondi ammontano a 10-15 miliardi annui in luogo dei 47 stimati dal Governo. L'incasso annuo a regime sarà, dunque, di poco superiore ai 100 milioni rispetto ai 617 attesi.

### Per l'alluvione del 1994 rinviata a fine anno la richiesta dei benefici

ROMA ■ Il decreto legge varato nella riunione del Consiglio dei ministri del 29 luglio che ha "corretto" l'aumento dell'imposta sostitutiva sui mutui (si vedano gli altri articoli in questa pagina) contiene anche alcune altre disposizioni destinate a rimediare a "errori" o "dimenticanze".

Oltre alla correzione sui mutui, infatti, 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, riferisce il comunicato stampa diffuso dopo la riunione del Consiglio dei ministri, il decreto legge sposta al 31 dicembre 2004 il termine — che in un primo tempo era stato previsto con scadenza per l'11 agosto prossimo — entro il quale le imprese, che sono state danneggiate dagli eventi alluvionali che nel 1994 hanno colpito le Regioni dell'Italia settentrionale, possono presentare domanda per ottenere alcune agevolazioni. Nessuna corsa contro il tempo nei primi giorni di agosto, dunque, per ottenere i benefici.

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

della discussione parlamentare erano state più volte definite "case"). Dunque non opifici, negozi o altro. E soltanto quelle prive dei benefici che il Testo Unico dell'86 riconosce alle "prime case" per quanto riguarda le imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Il Consiglio dei ministri di giovedì sera — quello che ha varato anche il Dpef — ha introdotto la "novella" in un decreto legge dedicato anche ad altre questioni (si veda il box in pagina). La modifica, pertanto, entra subito in vigore con la pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» del nuovo decreto leg-

di stima della base imponibile. Ciò premesso, nasce ora la questione di un account che non ha alcun rapporto con l'imposta che dovrà essere versata a saldo nel 2005. E che risulterà largamente inferiore alle attese.

Il decreto 168/2004 appena varato presenta, poi, altri punti deboli sul fronte dei tagli alle spese per l'acquisto di beni e servizi delle amministrazioni centrali e periferiche. Il 97% di queste, rileva l'Ance, rispettano il Patto di stabilità. Non c'è, dunque, margini per altri risparmi.

R.R.

### L'interpretazione

Il provvedimento «correttivo» della norma sui mutui prevista dal Dl 168



(Fotogramma)

Publichiamo il testo dell'articolo 3 (dedicato all'applicazione dell'imposta sostitutiva sui mutui) del decreto legge contenente altre disposizioni su Cnipa e proroghe dei termini, esaminato dal Consiglio dei ministri del 29 luglio e la relazione illustrativa dell'intervento

#### ARTICOLO 3

Interpretazione dell'articolo 1-bis, comma 6, del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito con modificazioni dalla legge...

1. Il comma 6 dell'articolo 1-bis del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla legge... 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 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, ammessa al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131

#### Relazione illustrativa

Con la norma di cui all'articolo 3 si provvede, attraverso interpretazione autentica, a definire l'ambito di applicazione oggettiva della disposizione recata da comma 6 dell'articolo 1-bis del decreto legge n. 168 del 2004, introdotto con la relativa legge di conversione n. del 2004.

Viene espresso, nella sostanza, che l'aumento dell'aliquota di imposizione riguarda esclusivamente i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili a uso abitativo diversi dalla prima casa.

Non è redatta nota tecnica, in quanto la disposizione in argomento si correla direttamente, senza alterarne l'ambito applicativo, alla disposizione della quale viene resa l'interpretazione autentica, tenuto conto dell'ordine del giorno parlamentare accolto dal Governo al riguardo, in data 29 luglio 2004.

## Ma restano molte vie di fuga

Riguarda solo le "seconde case" l'aumento dallo 0,25 al 2% dell'imposta sostitutiva sui mutui a medio lungo termine: con un decreto legge approvato in extremis, correttivo del maxi-emendamento approvato in sede di conversione del Dl 168/2004, è stato 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» ammessa al testo unico dell'imposta di registro.

Quando il mutuo paga il 2 per cento. Cambia, dunque, il trattamento tributario di tutti i mutui contratti per finanziare iniziative del mutuatario finalizzate ad acquisto, costruzione e ristrutturazione di edifici abitativi il cui proprietario non sia nelle condizioni prescritte dalla legge per avvalersi delle agevolazioni "prima casa".

Quando il mutuo paga lo 0,25 per cento. La legge non dice nulla della garanzia ipotecaria, cosicché, per esempio, non subisce aumento dell'imposta il mutuo finalizzato all'acquisto

della "prima casa", anche se sia concessa in ipoteca (dal mutuatario o da un terzo datore) un'altra abitazione. Sono altresì estranei all'aumento:

■ i finanziamenti (abbiano o meno attinenza con iniziative immobiliari, abitative o meno) contratti nell'esercizio di attività di impresa o professionale;

■ i mutui (anche se garantiti da ipoteca su un'abitazione, che non sia la "prima casa" del mutuatario) che non siano chiaramente finalizzati ad acquistare, costruire o ristrutturare la "seconda casa". C'è da scommettere che proprio quest'ultimo sarà il percorso che maggiormente verrà battuto in futuro per schivare l'aumento dell'imposta: visto che a subire l'aliquota maggiorata è il finanziamento destinato ad acquistare, costruire o ristrutturare la "seconda casa", sarà sufficiente, per esempio, che il mutuo venga contratto con generici fini di liquidità personale per ambire al pagamento dell'aliquota dello 0,25% al posto di quella del 2 per cento. Il contratto di mutuo difficilmente, infatti, reca previsioni sulla sua finalizzazione e

non è sempre facile dimostrare che un'erogazione è servita per finanziare una certa operazione: si pensi al caso dell'impiego del ricavo di un mutuo in un investimento in titoli di Stato, che man mano vengano disinvestiti per pagare le fatture dell'impresa che ristruttura la seconda casa. Se anche quest'ultima viene data in ipoteca, si ha indubbiamente l'erogazione di un mutuo finalizzato in prima battuta a finanziare l'acquisto di strumenti finanziari

questo incentivato a tenere atteggiamenti assai "realistici").

**I presupposti per applicare l'aliquota del 2 per cento.** L'aumento della sostitutiva riguarda i mutui che si riferiscono a immobili abitativi diversi dalla "prima casa": più tecnicamente, gli immobili per i quali «non ricorrono le condizioni di cui alla nota II bis all'articolo 1 della tariffa parte prima» ammessa al testo unico dell'imposta di registro. In altri termini, la sostitutiva aumenta solo nel caso del mutuo che si riferisca ad acquisto, costruzione o ristrutturazione di un'abitazione il cui proprietario non si trovi nelle condizioni per l'applicazione del trattamento fiscale previsto per l'acquisto della "prima casa". Queste condizioni consistono:

■ nel non possesso da parte dell'acquirente di altre case nello stesso Comune;

■ nel non possesso da parte del medesimo soggetto di altre case acquisite con agevolazioni nell'intero territorio nazionale nonché

■ nella residenza dell'acquirente nel Comune dove si trova la casa acquistata (oppure dallo svolgimento in quel Comune della propria attività lavorativa).

ANGELO BUSANI

### Il rincaro è slegato dalla garanzia ipotecaria

solo in via posteriore a pagare i lavori di recupero della seconda casa: l'applicazione dell'aliquota superiore appare difficile.

Sembra, dunque, a un primo esame, di assai difficile applicazione un'imposta da riscuotere in sede di stipula di un contratto il cui ammontare dipende dal comportamento di una delle parti posteriori alla stipula (anche perché applicazione e pagamento dell'imposta gravano sull'altro contraente, che può essere da

Le reazioni / Gli agenti immobiliari

## Compravendite a rischio frenata

ROMA ■ Alla soddisfazione espressa dalle associazioni degli industriali e degli artigiani — i quali altrimenti avrebbero visto salire gli oneri sui finanziamenti a medio e lungo termine — si contrappongono il rammarico degli agenti immobiliari, per i quali non sono arrivate buone notizie. Queste le reazioni a caldo in seguito dell'approvazione del decreto legge che ha fatto chiarezza sulla tipologia delle operazioni soggette all'aumento dell'imposizione fiscale. «Secondo le nostre fonti — dice il presidente della Federazione italiana nazionale degli agenti immobiliari, Rocco Attinà — l'imposta non verrà approvata così com'è ma verrà modificata a fine agosto, alla ripresa dei lavori parlamentari». Per la Fiaip il provvedimento è ingiusto, perché non colpisce solo le seconde case per le vacanze, ma an-

che quelle ubicate in città e utilizzate da parenti. Secondo Tecnoborsa — la società di ricerca delle Camere di commercio — fatto 100 il totale delle transazioni immobiliari degli ultimi due anni, il 13,8% delle abitazioni sono state infatti acquistate come seconda casa per i parenti prossimi, con un notevole au-

mento rispetto all'indagine 2000-2002 quando la percentuale si era attestata al 4 per cento. Sempre nel biennio 2002-2004 il 9,2% delle abitazioni sono state acquistate proprio come case per le vacanze (contro il 3,9% del periodo 2000-2002) e un altro 9,2% per investimento. Per la Fiaip — federazione che rappresenta più di 25 mila operatori — è ancora presto per capire quanto possa influire l'aumento dell'imposta sostitutiva sulle compravendite di seconde case ma «1.750 euro in più da pagare su ogni 100mila euro di mutuo — conclude Attinà — ha già costretto molti dei nostri clienti a rifare i conti».

zione dei moltiplicatori delle rendite catastali si è aggiunto un aumento importante dell'imposta sostitutiva sui mutui».

In casa Gabetti (600 affiliati) si respira invece un maggior ottimismo. Per il responsabile dell'Ufficio studi, Dario De Simone, non cambierà un granché. «Secondo noi — spiega l'analista — tutto resterà così com'è. Anche se ci sarà una fase di riflessione, e qualche trattativa nel brevissimo periodo potrebbe saltare, nel lungo periodo non ci aspettiamo conseguenze significativamente negative. Noi pensiamo che le novità fiscali non produrranno un grande disagio sul mercato perché lo stesso è sospinto da fattori più forti, come l'afflusso nel settore immobiliare di capitali prima diversamente allocati e la possibilità di operare investimenti redditizi».

ENRICO BRONZO

### Per alcuni operatori però l'effetto sarà limitato

Il Centro studi Tecnoborsa (2.400 affiliati in franchising a fine 2003) ribadisce l'opinione che le misure fiscali per la casa possano seriamente indebolire sia il segmento turistico sia quello dell'investimento, in un momento in cui il mercato immobiliare sta per esaurire la fase di crescita. Dello stesso parere anche Frimm (500 affiliati) per cui «sicuramente si tratta di un aggravio più che sensibile, se calcoliamo che alla rivaluta-

I CHIARIMENTI DEL FISCO ■ Altolà all'investimento diverso da quello indicato nella domanda

## L'errore nell'istanza blocca il bonus

Con tre risoluzioni l'agenzia delle Entrate affronta alcuni problemi sul credito d'imposta per gli investimenti in aree svantaggiate (articolo 8, legge 388/2000). In particolare, le risposte dell'Agenzia esaminano, con soluzioni innovative e di particolare interesse, i temi della variazione dell'investimento, dovuta a cause indipendenti o dipendenti dalla volontà del contribuente e dell'applicazione delle disposizioni antielusiva in caso di liquidazione dell'impresa.

**Liquidazione e norma antielusiva (risoluzione n. 100/E del 30 luglio).** L'ipotesi prospettata dal contribuente riguarda un'impresa che per sopraggiunti e insanabili dissidi nella compagine sociale è stata posta in liquidazione giudiziale, in base all'articolo 2484, comma 1, punto 3 del Codice civile. La questione che si pone è comprendere se la dismissione dei beni aziendali, agevolati in base all'articolo 8, sia sottoposta alla misura antielusiva prevista dal comma 7. Questa disposizione stabilisce che se i beni agevolati vengono dismessi, ceduti a terzi o destinati a finalità estranee all'impresa entro il quinto periodo d'imposta successivo a quello di entra-

## Nei Comuni compensazione dividendi meno rigida

I Comuni possono utilizzare, come credito per la compensazione di eventuali debiti d'imposta, i dividendi delle società a cui l'ente locale partecipa e che gestiscono servizi pubblici locali. Non importa se l'attività di queste società abbia o meno rilevanza industriale, possono essere infatti considerati inclusi nell'ambito dei servizi pubblici locali anche quei servizi relativi alla gestione aeroportuale.

Sono questi i principi contenuti nella risoluzione dell'agenzia delle Entrate n. 104 del 30 luglio, principi che sviluppano indicazioni già

formulate in precedenti risoluzioni.

L'articolo 27, comma 18, della legge 448/2001 (Finanziaria 2002) ha previsto che «il credito d'imposta attribuito ai Comuni in relazione ai dividendi distribuiti dalle società, comunque costituite, che gestiscono i servizi pubblici locali può essere utilizzato per la compensazione dei debiti».

Con precedenti risoluzioni è stato inoltre chiarito come tale possibilità sia utilizzabile dal Comune qualsiasi sia la natura societaria del soggetto che gestisce il servizio pubblico locale (risoluzione n. 45/2002). E ancora che esso matura dal momento in cui il Comune riceve il dividendo (risoluzione n. 96/2002) e che non c'è alcuna esclusione per i servizi privi di rilevanza industriale (risoluzione n. 269/2002) in quanto ciò «non ha alcun riflesso sulla qualificazione fiscale dell'attività svolta dall'ente, ma concerne solo aspetti

relativi alla riorganizzazione del settore dei servizi pubblici locali».

La gestione di servizi aeroportuali può, dunque, essere compresa nella nozione di servizi pubblici locali. Secondo l'Agenzia, l'articolo 112, comma 1, del decreto legislativo 267/2000 prevede che infatti «gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto la produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali». Siamo dinanzi, in base all'orientamento dell'Agenzia, ad un duplice requisito: uno contenutistico-oggettivo (produzione di beni e servizi in favore della collettività) e uno teleologico (realizzazione di fini sociali e promozione dello sviluppo di una collettività).

ARTURO BIANCO

### «Sconto» anche dalle società per la gestione aeroportuale

Non opera se la dismissione consiste nella cessione di un insieme di beni che autonomamente considerati costituiscono azienda o ramo d'azienda. Pertanto, come già evidenziato nella circolare n. 38/E/2002, non sarà necessario rideterminare l'agevolazione.

**Variazione del luogo di realizzazione (risoluzione n. 101/E del 30 luglio).** Una società, alla quale era stata accolta l'istanza per la realizzazione dell'investimento in un determinato Comune A chiedeva se era possibile, per sopravvenute esigenze di carattere econo-

mico-gestionale, realizzare parte dell'investimento in un Comune B, lasciando invariata tipologia e ammontare complessivo dell'intervento. L'Agenzia, dopo aver sottolineato che in linea generale è necessario rispettare anche in termini di localizzazione il piano d'in-

vestimento indicato nell'istanza, afferma che questo principio può trovare una deroga se si verificano circostanze sopravvenute non note al momento dell'invio dell'istanza e non dipendenti dalla volontà del contribuente. In questo caso, il trasferimento sarà pos-

sibile solo se il Comune in cui verrà realizzato l'investimento abbia gli stessi massimali comunitari d'aiuto del Comune indicato nell'istanza e solo a condizione che l'investimento originario non sia materialmente iniziato o parzialmente realizzato. Tra le moti-

vazioni che giustificano il trasferimento rientra anche il semplice caso che il trasferimento sia dovuto a nuovi elementi che inducano il contribuente a rivedere la valutazione economica del progetto.

BENEDETTO SANTACROCE