

Roma, 28 febbraio 2008

OGGETTO: Istanza di Interpello. Imposta sostitutiva. Mutui concessi da istituti previdenziali per la rinegoziazione di mutui stipulati per l'acquisto di un'abitazione

.

Con istanza di interpello concernente il trattamento tributario, ai fini dell'imposta sostitutiva, di un mutuo ipotecario concesso dall'INPDAP al fine di rinegoziare un mutuo bancario contratto per l'acquisto della prima casa, é stato esposto il seguente

QUESITO

Il signor Alfa fa presente che intende rinegoziare “...*un contratto di mutuo ipotecario con l'istituto di credito .. per acquisto prima casa*” con un mutuo ipotecario INPDAP.

Chiede, pertanto, di conoscere se per il finanziamento concesso dall'istituto previdenziale debba “...*pagare un'imposta ipotecaria pari al 2% e non allo 0,25% previsto quale beneficio per l'acquisto della prima casa*”.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante sostiene che al mutuo concesso dall'INPDAP debbano applicarsi i benefici di legge riservati all'acquisto della 'prima casa'.

Ritiene, di conseguenza, che nel caso in esame debba essere corrisposta una "*...imposta ipotecaria pari allo 0,25% dell'importo iscritto ad ipoteca*".

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In riferimento all'interpello in esame, occorre premettere che con circolare 9 maggio 2005, n. 19, la scrivente ha precisato che "*...in base agli articoli da 15 a 20 del d.P.R. n. 601 del 1973, le operazioni di credito a medio e lungo termine, in presenza di determinati requisiti, sono sottratte al trattamento ordinario – consistente nel pagamento delle imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative – e assoggettate al pagamento di una imposta sostitutiva, la cui misura, fino al 31 luglio 2004, giorno antecedente all'entrata in vigore del decreto legge 168 del 2004, era per tutte le operazioni dello 0,25 per cento*".

Con il DL 12 luglio 2004, n. 168, convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, infatti, il legislatore è intervenuto sul regime dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine, introducendo, all'articolo 18 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, l'aliquota del 2 per cento che, secondo la norma interpretativa (articolo 2, comma 1, DL 3 agosto 2004, n. 220, convertito dalla legge 19 ottobre 2004, n. 257) si applica ai solo finanziamenti erogati per l'acquisto di un immobile ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni previste per la c.d. 'prima casa'.

Inoltre, con l'articolo 2, comma 1-bis del DL n. 220 del 2004, è stato, tra l'altro, previsto che: *“Le disposizioni di cui agli articoli 15, 17 e 18 del decreto del presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, trovano applicazione anche con riferimento alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazioni poste in essere da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti dei propri dipendenti ed iscritti”*.

Le norme sopra rappresentate vanno interpretate sistematicamente con il quadro normativo di riferimento e, in particolare, con l'articolo 8, DL 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40.

In questa sede rilevano i seguenti commi dell'articolo 8 del succitato decreto:

- comma 1: *“In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del codice civile”*;
- comma 3-bis: *“La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusioni di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali...”* (introdotto dall'articolo 2, comma 450, legge 24 dicembre 2007, n. 244).
- comma 4: *“La surrogazione per volontà del debitore e la ricontrattazione di cui al presente articolo non comportano il venir meno dei benefici fiscali”* (modificato dall'articolo 2, comma 450, legge 24 dicembre 2007, n. 244);

- comma 4-bis: *“Nell’ipotesi di cui al comma 2 non si applicano l’imposta sostitutiva di cui all’articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell’articolo 15 del medesimo decreto”*.

Si fa presente che, ai sensi dell’articolo 13, comma 8-*quaterdecies*, del DL n. 7 del 2007, l’esenzione dall’imposta sostitutiva e dalle altre imposte indirette trova applicazione, *“...anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti”*.

Dall’insieme delle norme che disciplinano i finanziamenti a medio e lungo termine, emerge evidente la volontà del legislatore di favorire coloro che contraggono un mutuo per l’acquisto di un immobile ad uso abitativo, riconoscendo loro un regime agevolato per le operazioni di ricontrattazione dei mutui originariamente stipulati e, quindi, anche per le ipotesi di accensione di nuovi mutui finalizzati alla sostituzione di quelli precedentemente contratti.

Ciò premesso, considerando le scelte di politica fiscale che hanno generato il sistema delle norme attualmente in vigore, si ritiene opportuno verificare se anche i mutui concessi dagli istituti previdenziali ai propri iscritti, per l’estinzione dei mutui già contratti con altre banche, usufruiscano del regime di favore sopra delineato.

Al riguardo, deve ritenersi che il predetto comma 1-*bis*, dell’articolo 2 del DL n. 220 del 2004, debba essere interpretato in modo da ricomprendere tra le *“...operazioni di mutuo relative all’acquisto di abitazione”* anche le operazioni di finanziamento poste in essere da enti di previdenza obbligatoria nei confronti dei loro iscritti per l’estinzione di mutui precedentemente contratti per l’acquisto di un immobile ad uso abitativo.

A tale conclusione si perviene sulla scorta della considerazione che l’operazione con la quale si estingue il mutuo originario, per accenderne uno nuovo, finalizzato sempre all’acquisto dell’immobile ad uso abitativo per il quale era stato contratto l’originario finanziamento, rileva in modo unitario, in quanto motivato da un’unica causa (l’acquisto dell’abitazione).

Ne consegue che, in presenza dei requisiti di legge per l'applicazione del cd. regime 'prima casa' (nota II-*bis* all'articolo 1 della tariffa, parte prima annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131), l'aliquota applicabile è lo 0,25 per cento, mentre per gli immobili abitativi privi dei requisiti 'prima casa' l'aliquota dell'imposta sostitutiva è del 2 per cento.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del DM 26 aprile 2001, n. 209.