

MUTUI BANCARI E ASPETTI FISCALI

A cura di Giovanni Rizzi

Sarmeola 14 maggio 2011

La norma



Artt. 15 e 17 del DPR. 29 settembre 1973 n. 601



Imposte indirette



Esenzione da imposte di registro, bollo, ipotecarie, catastali, tasse concessioni governative. **IMPOSTA SOSTITUTIVA**



Ambito applicativo



Finanziamenti a medio e lungo termine concessi da aziende e istituti di credito, e *tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali*

IMPOSTA SOSTITUTIVA



ALIQUOTA 2%

Finanziamenti per acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze qualora:

- non ricorrano per il mutuatario i requisiti per acquisto prima casa ai fini imposta registro
- la sussistenza di detti requisiti NON venga dichiarata nell'atto di finanziamento



ALIQUOTA 0,25%

** Finanziamenti per acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili uso abitativo qualora:*

- ricorrano i requisiti per acquisto prima casa ai fini imposta registro
- la sussistenza di detti requisiti venga dichiarata in atto

** Ogni altro finanziamento per scopi diversi da operazioni su prima casa*

MUTUI finalizzati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di immobili a uso abitativo e relative pertinenze



ALIQUOTA ALLO 0,25%



REQUISITO FORMALE:

- Dichiarazione in atto o allegata all'atto circa la sussistenza dei requisiti prima casa
- e' sufficiente richiamo al contenuto della norma della nota *Ilbis Tariffa all. A TU imposta registro* (art. 1, c.160, legge 244/2007)



DECADENZA (dallo 0,25% e applicazione del 2%):

In caso di dichiarazione mendace o alienazione immobile prima dei 5 anni senza riacquisto entro 1 anno;

A.E. potrà recuperare entro 3 anni dall'evento che ha determinato la decadenza, la differenza di imposta nonché irrogare la sanzione nella misura del 30% della differenza medesima.

QUESITO: l'aliquota dello 0,25% si applica anche quando l'acquisto sia stato fatto senza invocare le agevolazioni prima casa oppure vi deve essere necessariamente un collegamento con un acquisto "agevolato"?



**CNN: studio
19/2008/T**

L'aliquota dello 0,25% si applica anche ove l'acquisto non sia stato fatto invocando le agevolazioni 1 casa



- in caso contrario precluso lo 0,25% se nell'atto si richiedono altre agevolazioni (PdR)
- Disciplina unitaria per i mutui sia finalizzati all'acquisto che alla costruzione ristrutturazione della prima casa

QUESITO: qual è l'aliquota dell'imposta sostitutiva nel caso di mutuo contratto da un genitore (privo dei requisiti "prima casa") per finanziare l'acquisto da parte del figlio di un'abitazione con agevolazioni prima casa?



**CNN: quesito
12/2007/T**

Nel caso di specie
l'aliquota
applicabile è quella
dello 0,25%



- Aliquota 2% è prevista per l'acquisto abitazione "seconda casa"
- Requisiti riferiti all'acquirente dell'immobile e NON al mutuatario
- nel caso di specie il mutuo non viene utilizzato per l'acquisto di una seconda casa

QUESITO: qual è l'aliquota dell'imposta sostitutiva nel caso di mutuo contratto da due coniugi in regime di comunione dei beni, di cui uno solo intervenga all'atto di acquisto (determinando peraltro l'acquisto in comunione anche a favore del coniuge che interviene solo al mutuo e privo dei requisiti prima casa)?



**CNN: studio
19/2008/T**

Nel caso di specie l'aliquota applicabile è quella dello 0,25% per $\frac{1}{2}$ e del 2% per $\frac{1}{2}$



La destinazione della somma, attraverso la comunione legale, appare all'acquisto del bene casa e quindi potrebbe pretendersi anche per l'altro mutuatario non intervenuto all'atto di acquisto la sussistenza dei requisiti prima casa

Ambito applicativo imposta sostitutiva

Finanziamenti a medio e lungo termine (**durata minima 18 mesi ed un giorno**)



Concedenti

Aziende e istituti di credito
Estesa anche ai mutui concessi da enti previdenza (es INPDAP)



Estensione

Ricompresi tutti gli atti, o contratti e le formalità inerenti ai finanziamenti, alla loro esecuzione, modificazione e estinzione



Garanzie ...

Ricomprese le garanzie di ogni tipo e da chiunque prestate, frazionamenti, postergazioni, sostituzioni, cancellazioni anche parziali



Cessioni crediti

Ricompresi anche gli atti di cessione dei crediti stipulati in relazione ai finanziamenti "agevolati"

FINANZIAMENTI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Successivamente al finanziamento viene stipulato un atto per la cessione, a scopo di garanzia, al finanziatore dei crediti maturati dal finanziato verso GSE per le “tariffe incentivanti”



Se il finanziamento originario ha scontato l'imposta sostitutiva ex art. 17 DPR. 601/1973 (in quanto a medio e/o lungo termine) l'atto di cessione a scopo di garanzia sarà esente da imposte in quanto ricompreso nell'imposta sostitutiva a suo tempo corrisposta (ex art. 15 DPR 601 l'imposta sostitutiva si estende “*alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate*”)

Imposta sostitutiva: condizioni di applicabilità

Clausole per l'estinzione anticipata senza limiti temporali



Circolare A.T. 6/T 5.12.2006



Le clausole che consentono di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso la estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dal DPR 601/73 determina l'incompatibilità di tali convenzioni con il particolare regime tributario ivi disciplinato



Circolare A.T. 6/T 14.6.2007



Non sono percorribili soluzioni interpretative orientate ad ipotizzare conseguenze negative sul piano fiscale (in termini di perdita di benefici fiscali), correlate alla previsione espressa in atto della facoltà di adempimento anticipato della facoltà di recesso del debitore

QUESITO: l'imposta sostitutiva (con l'aliquota dello 0,25% o del 2%) si applica solo ai finanziamenti a medio o lungo termine concessi da Istituti di Credito?



Art. 2, c. 1bis, DL. 3.8.2004 n. 220 conv. con legge 19.10.2004 n. 257

Estende la disciplina sull'imposta sostitutiva prevista dagli artt. 15, 17 e 18 del DPR. 601/1973 anche alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di ABITAZIONI poste in essere da istituti, fondi e casse PREVIDENZIALI nei confronti di propri dipendenti ed iscritti (ad es. mutui INPDAP)

QUESITO: qual è l'aliquota dell'imposta sostitutiva nel caso di mutuo contratto con ente di previdenza per estinguere un mutuo a suo tempo stipulato con una Banca per l'acquisto di un'abitazione con agevolazioni prima casa?



**Agenzia Entrate
Ris. 68/E del 28
febbraio 2008**

Nel caso di specie
l'aliquota
applicabile è quella
dello 0,25%



Il DL. 220/2004 ha esteso la disciplina sull'imposta sostitutiva alle operazioni di mutuo poste in essere da enti di previdenza tra le quali vanno ricompresi anche i finanziamenti finalizzati all'estinzione di mutui precedenti contratti con istituti bancari

DA SEGNALARE

Sentenza Cassazione 25 febbraio 2009 n. 4501



NEGA APPLICABILITA' IMPOSTA SOSTITUTIVA

Nel caso di contratto nel quale contestualmente all' erogazione la somma venga costituita in pegno a favore della Banca: *“la costituzione in pegno impedisce la finalizzazione del mutuo a investimenti produttivi, finalità per la quale sono riconosciuti i benefici fiscali”*



- Sentenza molto criticata (vedi CNN studio 183/2009/T)
- Finalità di legge non pregiudicata se ed in quanto l'accantonamento (*pegno o deposito*) sia provvisorio, sino al consolidarsi delle garanzie
- Sentenza va **circoscritta al caso di specie**, nel quale la clausola utilizzata era equivoca e poteva indurre a ritenere la somma stabilmente vincolata

DETRAZIONI AI FINI IRPEF

Dall'imposta IRPEF si detrae un importo pari **al 19%** degli interessi passivi ed oneri accessori per **mutui ipotecari** stipulati



Acquisto abitazione principale (art.15,c1,b, TUIR)

Limite massimo detrazione: € 4.000,00 (già € 3.615,20)

Detrazione massima per anno: € 760,00



Costruzione o ristrutturazione abitazione principale (art. 15, c1ter TUIR e DM 311/1999)

Limite massimo: € 2,582,28

Detrazione massima per anno: € 490,63

Tra gli oneri accessori rientrano: imposta sostitutiva, tributo per iscrizione ipoteca, spese istruttoria, di perizia e spese notarili

Detrazione IRPEF mutuo acquisto abitazione (1)

I
Soggetti

In caso di morte del mutuatario la detrazione si trasmette all'erede o al legatario
In caso di accollo all'acquirente

Mutuanti: soggetti residenti in Italia o nell'UE o con stabile organizzazione in Italia

Pluralità mutuatari: la detrazione va ripartita tra tutti i cointestatari. Il limite di € 4.000,00 è riferito all'ammontare complessivo degli interessi

In caso di coniugi se uno è a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo

La detrazione spetta anche all'acquirente della nuda proprietà. Mai all'usufruttuario

Anche assegnatari di alloggi da cooperative (dal momento della delibera di assegnazione)

Detrazione IRPEF mutuo acquisto abitazione (2)



**Le
Finalità**



Acquisto abitazione principale: si intende quella ove **dimorano** abitualmente il mutuatario e/o suoi familiari (la detrazione spetta anche se l'immobile è adibito ad abitazione di un familiare dell'acquirente/mutuatario)

Familiari si intendono
parenti
entro il
terzo grado
e affini
entro il
secondo
grado

Dimora coincide con la residenza anagrafica; ovvero va attestata con AUTOCERTIFICAZIONE

Si perde il diritto alla detrazione se l'immobile non viene più utilizzato come abitazione ma non si tiene conto dei trasferimenti per motivi di lavoro o per ricoveri in istituti di ricovero o sanitari se l'immobile non viene locato

Detrazione IRPEF mutuo acquisto abitazione (3)



I TERMINI



Unità finanziata va adibita ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto

Acquisto unità abitativa nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo

Deve trattarsi di mutuo ipotecario; anche se il bene ipotecato non deve coincidere con quello acquistato

DEROGA: stipula nuovo mutuo per importo non superiore al residuo del vecchio mutuo estinto

Lavori di ristrutturazione edilizia: la detrazione spetta da quando l'unità viene adibita a dimora abituale e comunque entro 2 anni

I CASI



Unità locata: entro 3 mesi dall'acquisto va notificato all'inquilino l'atto di intimazione o sfratto. Entro 1 anno va adibita ad abitazione.

Detrazione IRPEF mutuo acquisto abitazione (4)

CASO: mutuo di importo superiore al costo dell'abitazione + spese notarili e oneri accessori. **Circolare A.E. 15/E 20.4.2005**



Posto che l'art. 15 TUIR concede detrazione per acquisto abitazione, in caso di mutuo eccedente il costo di acquisizione la detrazione va limitata al detto costo



FORMULA per il calcolo della detrazione:
Interessi su cui calcolare la detrazione = costo acquisizione abitazione X interessi pagati / capitale dato a mutuo

Costo acquisizione: prezzo acquisto indicato nel rogito, imposta pagata per acquisto, spese notarili, compensi mediazione (Circ. A.E. 26/2005), oltre agli oneri relativi al mutuo (spese notarili, imposta sostitutiva) (Circ. A.E. 128/2005)

Detrazione IRPEF mutuo acquisto abitazione (5)

Nel caso di stipula di nuovo mutuo, destinato alla estinzione di un precedente mutuo per il quale si è goduto della detrazione IRPEF, si può continuare a godere di detta detrazione?



Circolare M.F. 95 12.5.2000:

Se il nuovo mutuo è di importo non superiore alla quota di capitale residua da estinguere, il mutuatario può continuare a beneficiare della detrazione dall'IRPEF degli interessi passivi anche se varia il mutuante.

Detraibilità per il nuovo mutuo (se di importo non superiore al residuo da estinguere) confermata a più riprese dalla A.E.



Risoluzione 57/E 21.2.2008

Contribuente ha stipulato nuovo mutuo con INPDAP per estinguere mutuo originario stipulato con il marito (nuovo mutuo non supera residuo da estinguere)

Riconosciuta detraibilità intero ammontare interessi (anche se al nuovo mutuo non partecipa il coniuge) Situazione simile all'accollo vecchio mutuo con successiva estinzione dello stesso. Volontà legge non frapporte ostacoli fiscali alla sostituzione mutuo



Risoluzione 328/E del 14.11.2007

Contribuenti acquistano quota 50% abitazione nel 2003 stipulando mutuo con Alfa (di importo superiore al prezzo; detrazione ammessa in proporzione; Circ. 15/2005); poi acquistano restante quota 50% abitazione nel 2006. Nel 2006 stipulano mutuo con Beta destinandolo, in parte, ad estinzione *mutuo originario*. Non viene ammessa detraibilità interessi nuovo mutuo al 100%; vanno distinti i due contratti di acquisto. Per il 50% detraibilità nella proporzione originaria; per il 50% detraibilità per l'intero

Detrazione IRPEF mutuo nuova costruzione (1)



I Soggetti



Mutuante: soggetti residenti in Italia o nell'UE o con stabile organizzazione in Italia

Pluralità mutuatari: la detrazione va ripartita tra tutti i cointestatari.

Abitazione principale = dimora abituale



il mutuo va utilizzato per la **COSTRUZIONE** di fabbricato da adibire ad abitazione principale del mutuatario e/o suoi familiari

Finalità



Agevolazione vale anche per la **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (estensione ax D.M. 30 giugno 1999 n. 311)

Agevolazione cumulabile con quella per l'acquisto ma solo per il periodo di durata dei lavori e per i 6 mesi successivi

Detrazione IRPEF mutuo nuova costruzione (2)



I TERMINI



Mutuo va stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio lavori o nei 18 mesi successivi

L'unità deve essere adibita ad abitazione principale entro 6 mesi da fine lavori

Detrazione viene meno a partire dal periodo di imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale

Condizioni



Detrazione viene meno se i lavori non sono ultimati entro il termine previsto nel titolo edilizio salvo causa imputabile P.A.

Il contribuente deve conservare ed esibire a richiesta i titoli edilizi e le fatture relative alle spese sostenute

Detrazione IRPEF mutuo per costruzione abitazione (3)



La detrazione spetta con riguardo agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per pagare la costruzione o la ristrutturazione. Se l'importo del mutuo è superiore la detrazione non spetta sugli interessi riferiti alla parte eccedente



NUOVO MUTUO: la detrazione si applica anche al nuovo mutuo stipulato per estinguere quello precedente, nei limiti dell'importo del nuovo mutuo non eccedente quello residuo dell'originario. In questo senso la **Risol. A.E. n. 390/E 21.12.2007**

Situazione da equiparare a quella dei mutui per acquisto.

ATTENZIONE: Acquisto **immobile al prezzo:** non si applica la detrazione per ACQUISTO bensì la detrazione per la COSTRUZIONE dell'abitazione principale (*Risol. A.E. n. 1/E del 9 gennaio 2007*)

Detrazione IRPEF (per acquisto e costruzione abitazione)



Come si dimostra l'intenzione di destinare il mutuo ad acquisto o costruzione abitazione principale?



Circolare A.E. n. 15/E del 20 aprile 2005:

La motivazione può risultare:

- dal contratto di mutuo
- dal contratto di acquisto dell'immobile
- da altra documentazione rilasciata dalla banca su richiesta del mutuatario

Risoluzione A.E. n. 147/E del 22.12.2006:

Il mutuatario può ricorrere ad una dichiarazione sostitutiva atto notorietà assumendosi responsabilità penale e civile delle dichiarazioni rese

Risoluzione A.E. n. 241/E del 7.9.2007

L'A.E. estende ai mutui per costruzione abitazione quanto previsto nella Circ. 15/E e nella Ris.147/E con riguardo ai mutui per acquisto abitazione

LA SURROGAZIONE

Art. 120 quater T.U.B.: disciplina la surrogazione per volontà del debitore ex art. 1202 c.c. per il caso di contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari (abrogate precedenti disposizioni del D.L. 7/2007 conv. legge 40/2007)



Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per il nuovo finanziamento. Gli intermediari non possono applicare alla clientela costi di alcun genere neppure in forma indiretta per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione



Nulli tutti i patti che impediscano o rendano oneroso l'esercizio della facoltà di surrogazione. *Se la surrogazione non si perfeziona entro 30 gg (lavorativi) dalla richiesta di collaborazione al surrogato da parte del nuovo mutuante (che abbia adottato delibera di mutuo), il primo deve risarcire il cliente in misura 1% del (debito residuo) del mutuo per ciascun mese di ritardo*

LA SURROGAZIONE

IL TRATTAMENTO FISCALE: volontà del legislatore è di non frapporre ostacoli di carattere fiscale alla surrogazione ma di favorirla con le più ampie agevolazioni



Art. 120quater T.U.B. (Dlgs 385/1993) – comma 8vo

“La surrogazione per volontà del debitore ... non comporta il venir meno dei benefici fiscali”

Ad. es: il mutuatario può continuare a beneficiare della detrazione IRPEF degli interessi passivi anche con riferimento al nuovo mutuo; confermata prassi A.E. come da Circ.95 12.5.2000



Art. 8, c.4bis, D.L. 7/2007 conv. con legge 40/2007 (non abrogato dal dlgs 141/2010)

Alla surrogazione “non si applica l’imposta sostitutiva ex art. 17 DPR. 601/1973 né le altre imposte previste per operazioni finanziamento (registro, bollo, ipotecaria ...)

OPERAZIONE ESENTE

MUTUO ED ACCERTAMENTO FISCALE

D.L. 223/2006 conv. L. 248/2006: rapporto tra base imponibile trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA e mutui o finanziamenti bancari (*modifiche al DPR 633/1972, al DPR 600/1972*)



Art. 35 c.23bis DL 223: per i trasferimenti immobiliari soggetti IVA finanziati mediante mutui bancari, ai fini dell'art. 54 DPR. 633/1972 c3, ultimo periodo, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato



Art. 54, c3, u.p., DPR 633/1972:

L'ufficio può procedere alla rettifica dichiarazione IVA in presenza di operazioni immobiliari il cui valore normale sia superiore a quello dichiarato

Art. 39, c1, l.d, DPR 600/1972:
Medesima disciplina per rettifica della dichiarazione redditi

Base imponibile = valore normale (non inferiore mutuo)



Legge 296 del 2006 e provv. A.E. 27 luglio 2007: valore normale non inferiore alle quotazioni O.M.I. Presunzione legale legata allo scostamento (ammessa la prova contraria da parte del contribuente)



Commissione Europea ha ritenuto le disposizioni DL. 223 contrarie alla regola comunitaria per la quale la base imponibile IVA deve coincidere con il corrispettivo

Legge 7.7.2009 n. 88: abroga le disposizioni lesive delle norme comunitarie: l'amministrazione finanziaria non può più procedere a rettifica dichiarazione IVA e dei redditi solo perché prezzo dichiarato è inferiore al valore normale

Viene meno l'inversione dell'onere della prova a carico del contribuente ed a favore della A.F.

CIRCOLARE A.E. 18/E del 14 aprile 2010



Retroattività della L.7.7.2009 n. 88

La nuova disciplina si applica anche con riguardo a situazioni non ancora definite e quindi anche con riguardo al periodo pregresso in quanto disciplina di natura procedimentale



Da presunzione legale a presunzione semplice

Lo scostamento dal valore normale (OMI) non basta da solo a giustificare la rettifica. Torna a costituire elemento presuntivo semplice: servono ulteriori elementi presuntivi per fondare una rettifica



Il mutuo ...

L'eventuale rettifica deve fondarsi anche su altri elementi quali *“il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita o il prezzo di altre compravendite”*

RIMANE COMUNQUE SCONSIGLIABILE STIPULARE UN MUTUO DI IMPORTO SUPERIORE ALLA COMPRAVENDITA FINANZIATA DALLO STESSO (nonostante tale circostanza sia degradata da presunzione legale a presunzione semplice)



Rimane un **ELEMENTO DI SOSPETTO** ai fini della rettifica

Se accompagnato da altri fattori (scostamento valori OMI, prezzi accertati in precedenti compravendite) può validamente supportare una rettifica



Commissione Tributaria Provinciale di Vicenza nn. 37, 38, 39 del 18 febbraio 2010

Se vi è compresenza di scostamento valori OMI e di un mutuo superiore al prezzo, le presunzioni (semplici) possono comunque ritenersi gravi, precise e concordanti e giustificare adeguatamente la rettifica ai sensi art. 54 legge IVA e art. 39 DPR 600/1973

RISOLUZIONE A.E. 248/E del 17 giugno 2008



Il quesito:

Quale importo va indicato in fattura nel caso in cui l'acquirente intenda stipulare un contratto di mutuo per importo superiore al costo dell'immobile al fine di sostenere le spese accessorie alla compravendita?



Il contribuente NON può fatturare *“in via preventiva importi in misura superiore a quelli dichiarati in atto ... al solo fine di inibire il potere di rettifica dell'ufficio”*

E' sempre possibile fornire prova che l'ammontare del finanziamento rilevante ai fini della determinazione del valore normale è solo parte di quello risultante dal mutuo o che parte del mutuo non è finalizzato all'acquisto dell'immobile”

Non è sufficiente specificare ciò nel contratto di mutuo ma il contribuente deve fornire prova documentale della diversa destinazione delle somme erogate

Mutui bancari e aspetti fiscali

Sarmeola 14 maggio 2011

GRAZIE PER L'ATTENZIONE