

## MUTUI PER ACQUISTO CASA DI ABITAZIONE (imposta sostitutiva)

Con la **finanziaria 2008 (art. 1 comma 160 legge 244/2007)** il trattamento agevolato del mutuo finalizzato all'acquisto, costruzione e ristrutturazione della prima casa (imposta sostitutiva con aliquota 0,25%) viene subordinato:

- alla espressa dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo, della sussistenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;
- alla non decadenza dalle agevolazioni prima casa (solo nel caso di acquisto e non anche nei casi di costruzione o ristrutturazione).

Successivamente con il **decreto legge 23 dicembre n. 145 (art. 12, c.4)** la possibilità di avvalersi dell'imposta sostitutiva, per TUTTI I MUTUI, compresi, pertanto, anche i mutui finalizzati all'acquisto della casa di abitazione, è stata subordinata alla circostanza che in atto venga esercitata specifica **OPZIONE** a favore dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, in luogo delle ordinarie imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali. L'opzione deve essere esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento.

### **Il regime fiscale dei finanziamenti a medio e lungo termine**

*Ai sensi degli artt. 15 e 17 del DPR 601/1973 "le operazioni relative ai **finanziamenti a medio e lungo termine** 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, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, **effettuate da aziende e istituti di credito** e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità' a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, per le quali è stata esercitata **specifica opzione** (da esercitarsi per iscritto nell'atto di finanziamento) **sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative**" e "gli enti che effettuano le suddette operazioni, a seguito **dell'opzione** suddetta, sono tenuti a corrispondere, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, **una imposta sostitutiva.**"*

Per determinare l'aliquota di detta imposta sostitutiva, una volta debitamente esercitata in atto la specifica OPZIONE, bisogna distinguere a seconda di quello che è lo scopo del finanziamento e cioè a seconda che il finanziamento sia destinato:

**A) all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze;**

**B) ad ogni altro scopo diverso da quello di cui al precedente punto A)** (ad esempio per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobile non abitativo, per ricostituzione liquidità aziendale, per la ristrutturazione della posizione creditoria verso la stessa o altre banche, ecc.)

Per i finanziamenti di cui sub A) bisogna ulteriormente distinguere:

**A1)** se si tratta di finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, che costituisce per il mutuatario "**prima casa di abitazione**", ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, **l'aliquota applicabile è quella dello 0,25%**, purchè la sussistenza di dette condizioni risulti da espressa dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. Se, invece, viene omessa detta dichiarazione, **l'aliquota applicabile è quella del 2%** (questa è la nuova condizione per usufruire del trattamento agevolato posta dalla "finanziaria 2008").

L'art. 64, c. 8, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73 prevede **l'esenzione dall'imposta sostitutiva** dello 0,25% per i suddetti finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, costituente "prima casa di abitazione", qualora il mutuatario suddetto non abbia ancora compiuto i 36 anni nell'anno in cui l'atto è stato stipulato ed abbia un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al d.p.c.m. 5 dicembre 2013 n. 159, non superiore a 40.000 euro annui. La sussistenza di detti requisiti deve risultare da dichiarazione resa dal mutuatario nell'atto di finanziamento. Detta agevolazione riguarda i contratti stipulati sino al **30 giugno 2022**

**A/2)** se si tratta di finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, che **NON** costituisce per il mutuatario "**prima casa di abitazione**", non ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, **l'aliquota applicabile è quella del 2%**

Per i finanziamenti di cui **sub B)** **l'aliquota applicabile è quella dell'0,25%**. Non è necessaria alcuna specifica dichiarazione, anche se appare opportuno (specie se l'ipoteca viene iscritta a carico di un immobile ad uso abitativo) specificare quello che è lo scopo del mutuo.

**La decadenza dal trattamento agevolato dello 0,25%**

Nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici prima casa, **in caso di decadenza dai benefici stessi** per dichiarazione mendace o a causa di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli

immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, prevede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva dello 0,25% e quella del 2%, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima.

La decadenza introdotta *dall'art. 1 comma 160 lett. b) della legge finanziaria 2008*, riguarda, peraltro, il solo mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione; restano esclusi invece i casi della costruzione e ristrutturazione. La norma, infatti, presuppone la stipula di un atto di compravendita, e la decadenza dalle agevolazioni riguardanti il finanziamento è strettamente collegata alla decadenza riguardante il connesso atto di compravendita.