

## Nel mirino le tasse sui mutui

A rischio l'imposta sostitutiva e altre agevolazioni: primi tagli previsti nel 2013

**Dario Aquaro**

■ Pesano sulla casa i bonus che potrebbero essere toccati dal taglio lineare previsto dalla manovra correttiva dei conti pubblici. Come le agevolazioni a favore delle persone fisiche che interessano la casa (di cui abbiamo parlato su Casa24 Plus del 21 luglio), anche quelle in materia di registro e imposte ipocatastali verrebbero ridotte del 5% nel 2013 e del 20% a partire dal 2014. Un'eventualità - lo ricordiamo - annunciata, all'articolo 40 del decreto legge 98/2011, nel caso non si arrivasse entro il 30 settembre 2013 all'attuazione della delega fiscale e assistenziale (con il recupero di almeno 4 miliardi nel 2013 e 20 miliardi nel 2014).

Nell'elenco di 483 voci stilato dal ministero dell'Economia sono una decina le agevolazioni sulle imposte che, in un modo o nell'altro, riguardano gli immobili e di cui oggi beneficiano acquirenti, locatori, conduttori, eredi e mutuatari. In termini economici, il taglio complessivo più vigoroso arriverebbe dall'imposta sostitutiva sui mutui concessi da banche o istituti ed enti previdenziali per l'acquisto dell'abitazione: il cliente paga il 2% dell'ammontare complessivo (lo 0,25% per la prima casa). Nei casi di affitto a canone concordato, l'imposta di registro si calcola sul 70% del corrispettivo annuo: dal 2013 questa agevolazione del 30% si ridurrebbe al 28,5%, per poi passare al 24% a partire dal 2014. Verrebbero poi modificate le semplificazioni portate dalla legge 40/07, che ha convertito il secondo decreto Bersani sulle liberalizzazioni. A partire dalla surrogazione, la cosiddetta portabilità del mutuo, che consente di chiudere il vecchio contratto e stipularne uno nuovo senza dover estinguere l'ipoteca. Se oggi non si

deve versare l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, né le imposte ipotecarie e di bollo, con l'entrata in vigore dei tagli potrebbero ritornare gli oneri per i mutuatari. Così anche cancellare l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo fondiario, che si estingue automaticamente con la comunicazione di avvenuta estinzione del debito e per la quale non è dovuta alcuna imposta, tornerebbe a comportare qualche costo notarile.

Per ora si tratta di ipotesi e calcoli condotti sulla base di indicazioni generali contenute nella manovra: molte questioni potranno essere chiarite solo dai futuri decreti ministeriali. Alcuni di questi bonus potrebbero essere depennati da questa "lista nera": ci sono agevolazioni che hanno un costo irrisorio, come segnala lo stesso ministero, ma un alto valore simbolico: pensiamo all'esenzione da imposte sulle successioni, ipotecaria e catastale concessa agli eredi di primo grado delle persone decedute a causa del sisma del 6 aprile 2009 in Abruzzo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La prima casa sarà più cara

**LA SIMULAZIONE**

L'Iva del 4% al costruttore nel 2014 potrebbe salire al 5,2 per cento

**Luca De Stefani**

■ Anche i bonus per l'acquisto della prima casa potranno subire la prevista sforbiciata. La riduzione dell'imposta di registro e l'applicazione di imposte ipotecarie e catastali in misura fissa oggi generano un risparmio medio pro capite di 3.546,5 euro per gli oltre 325mila contribuenti che ne usufruiscono, ma dal 2014 questo risparmio potrebbe scendere a 2.837 euro circa.

Proviamo a simulare l'aumento dell'imposta, basandoci sulle percentuali di riduzione dell'agevolazione fiscale, in attesa dei decreti del ministro dell'Economia che do-

vanno stabilire come intervenire nei casi in cui il beneficio previsto non sia «suscettibile di diretta e immediata applicazione».

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa consente a un privato, a determinate condizioni, di pagare all'impresa costruttrice l'Iva del 4% sul prezzo di cessione, al posto del 10% previsto per l'acquisto di abitazioni non di lusso. Se invece la vendita viene effettuata da un privato, l'acquirente deve pagare l'imposta di registro del 3% sul valore catastale rivalutato (indipendentemente dal prezzo dichiarato, dal 1° gennaio 2007), al posto di quella ordinaria del 7 per cento: in questo caso, le imposte ipotecarie e catastali sono pari a un importo fisso di 168 euro ciascuna, al posto delle percentuali rispettivamente del 2% e dell'1 per cento.

Concentrandoci sulle operazioni soggette a Iva, se ad esempio si acquista un'abitazione per 100mila euro, si deve pagare un importo per Iva pa-

ri a 4mila euro. Lo sconto, rispetto all'acquisto di un'abitazione non di lusso (Iva del 10%), è pari al 6% del prezzo dichiarato. Quindi, una riduzione del 5% nel 2013, porterà lo sconto al 5,7 per cento: questo potrà essere attuato o con l'aumento dell'aliquota Iva al 4,3%, o introducendo o aumentando un'altra imposta indiretta dello 0,3% del prezzo dichiarato. Il contribuente del nostro esempio dovrà pagare, per l'acquisto della prima casa, 300 euro in più. Dal 2014, invece, per avere una riduzione del 20% dell'agevolazione fiscale, si dovrà aumentare l'aliquota Iva al 5,2% oppure si dovrà aumentare l'imposta indiretta all'1,2 per cento: e per comprare la prima casa, l'acquirente dovrà pagare 1.200 euro in più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SU INTERNET**

Area riservata per capire la manovra  
<http://24o.it/man2872>

## TRIBUTI E SENTENZE



### Ici da pagare se l'uso è solo in parte culturale

Chi abita nel castello deve versare l'Ici al pari di chi dimora nelle normali abitazioni. Il contribuente si era rifiutato di versare il tributo rilevando che trattandosi di un immobile destinato a uso culturale dovesse essere esente così come previsto dal Dpr 601/1973. La Corte ha precisato, invece, che può fruire dell'agevolazione solo il contribuente che destini il castello interamente a scopo culturale senza però stabilirci la residenza; circostanza questa che non ricorreva nel caso concreto, visto che il castello era aperto solo due ore a settimana e per il resto utilizzato come abitazione privata. (Cassazione, sentenza n. 14931/11)

### Casa fatiscente: sconto Ici con dichiarazione

L'immobile fatiscente versa l'Ici scontata solo se il contribuente presenta la dichiarazione relativa all'imposta. In caso contrario non può spettare la riduzione del tributo il cui presupposto è l'accertamento dell'inagibilità da parte dell'ufficio tecnico comunale attivato dalla richiesta del contribuente. Quest'ultimo nel caso concreto si era difeso ritenendo che l'agevolazione spettasse comunque e che la mancata presentazione della dichiarazione potesse al più essere sanzionata in via amministrativa. (Cassazione, Ordinanza n. 14921/11)

### Niente ipoteca con il fondo patrimoniale

L'immobile che è stato conferito nel fondo patrimoniale, costituito con atto pubblico, in epoca anteriore all'inizio della procedura di esecuzione forzata, non può essere oggetto di iscrizione ipotecaria da parte del concessionario. Questo perché, sulla base di quanto previsto dall'articolo 170 del Codice civile, l'esecuzione sui beni del fondo non può aver luogo per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia

(Ctr Lazio, sentenza n. 90/21/11)

### Fattura dell'azienda rifiuti non impugnabile

La fattura emessa dall'azienda per la raccolta di rifiuti non è un atto autonomamente impugnabile. In ogni caso si tratta di documento, inidoneo a far decorrere il termine previsto dall'articolo 21 del Dlgs 546/1992, che dispone che il ricorso deve essere proposto a pena di inammissibilità entro sessanta giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato e che la notifica della cartella di pagamento vale anche come notificazione del ruolo. (Ctr Lazio, sentenza n. 453/14/11)

a cura di **Giampaolo Piagnerelli**  
(Guida al diritto)



## I bonus interessati

Alcune agevolazioni relative a imposte ipotecarie e catastali, comprese nell'elenco di oltre 483 bonus fiscali segnalati nel decreto legge 98/2011. Il costo è riferito all'incidenza annua del bonus nelle casse dello Stato (in milioni di euro)

AGEVOLAZIONE (E RIF. NORME)	COSTO	BENEFICIARI	COME FUNZIONA
394 <b>Imposta sostitutiva sui mutui articolo 15 e seg. del Dpr 601/73</b>	1.638,00	Mutuatari	Per i mutui concessi dalle banche per l'acquisto di abitazioni è prevista un'imposta sostitutiva pari al 2% o allo 0,25% (prima casa) dell'ammontare complessivo
396 <b>Riduzione dell'imposta di registro per l'acquisto della prima casa nota 2-bis all'articolo 1 della Tariffa parte I allegata al Dpr 131/86</b>	720,70	Privati acquirenti prima casa di abitazione	Chi compra la prima casa paga un'imposta di registro con aliquota al 3%
415 <b>Riduzione d'imposta per successioni apertesi entro 5 anni da altre successioni articolo 25 Dlgs 346/90</b>	0,50	Eredi	Se la successione ereditaria si è aperta entro 5 anni da un'altra successione o da una donazione che ha per oggetto lo stesso bene immobile, l'imposta è ridotta di un importo inversamente proporzionale al tempo trascorso, di un decimo per ogni anno o frazione di anno
416 <b>Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per l'acquisto della prima casa note relative agli articoli della tariffa allegata al Dlgs 347/90</b>	432,00	Privati acquirenti prima casa di abitazione	Chi compra la prima casa versa le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente di 168 euro
417 <b>Riduzione dell'imposta di registro per affitti a canone concordato articolo 8, comma 1, legge 431/98</b>	7,00	Locatore e conduttore dell'immobile	Nei contratti di locazione di immobili a canone concordato, la base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è ridotta al 70% del corrispettivo annuo
424 <b>Esenzione da imposte articolo 1 Opcm 3892</b>	Gettito rilevante	Eredi non di primo grado	Gli eredi di primo grado delle persone decedute a causa del sisma del 2009 in Abruzzo non pagano imposte sulle successioni, ipotecaria e catastale
443 <b>Esenzione da imposte per l'estinzione del mutuo articolo 40-bis, comma 2, Dlgs 385/93 (già contenuta nel DI 7/07 convertito dalla legge 40/07)</b>	0,10	Mutuatari	Non si pagano imposte per la cancellazione dell'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario
444 <b>Esenzione da imposte per la surroga del mutuo articolo 8, comma 4-bis, DI 7/2007 convertito dalla legge 40/07 (cfr. articolo 120-quarter Dlgs 385/93)</b>	2,50	Mutuatari	Quando si trasferisce un mutuo da una banca a un'altra non si pagano imposte
453 <b>Imposta sostitutiva sui mutui articolo 2, comma 1-bis, DI 220/2004 convertito dalla legge 257/2004</b>	0,10	Mutuatari	Per i mutui concessi da istituti ed enti previdenziali per l'acquisto di abitazioni è prevista un'imposta sostitutiva pari al 2% o allo 0,25% (prima casa) dell'ammontare complessivo

FONTE: elaborazione Casa24 Plus su dati del ministero dell'Economia