

Il trattamento fiscale degli immobili (prima parte)

di **Maurizio Villani**

Pubblicato il 9 febbraio 2005

IL

SOMMARIO

CAPITOLO 1

Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale

SEZIONE PRIMA - L'IRPEF

1. La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati

2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni

2.1. I requisiti per le agevolazioni “prima casa”

2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari

2.2. Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la “seconda casa”

[Novità legislative – Finanziamenti interessati – Aspetti problematici]

3. La determinazione del valore catastale

SEZIONE SECONDA – LE RISTRUTTURAZIONI

1. La detrazione Irpef del 36%

2. Le condizioni per poter fruire della detrazione

3. Per quali lavori spettano le agevolazioni

4. Chi può usufruire della detrazione del 36%

SEZIONE TERZA – L'ICI

1. Quadro introduttivo

2. Chi la deve pagare

3. Come si determina il valore dell'immobile

A. Per i fabbricati

A.1. I fabbricati d'interesse storico/artistico: gli orientamenti a confronto

A.2......Altri casi giurisprudenziali

B. Per le aree fabbricabili

B.1. La determinazione del valore imponibile

B.2. "Area fabbricabile": legislazione e giurisprudenza a confronto

C. Per i terreni agricoli

4. Quanto, come e quando si deve pagare

4.1. Il Consiglio di Stato frena la proliferazione delle aliquote Ici

4.2. Il credito Ici del Comune fa scattare il privilegio sui beni mobili del debitore

4.3. Detrazioni e riduzioni d'imposta

CAPITOLO 1

Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale.

Gli immobili - terreni e fabbricati - sono soggetti a numerose imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Ici) ed il loro trasferimento, realizzato mediante atto tra vivi - come la donazione o la compravendita - o attraverso la successione ereditaria.

Mentre per l'Irpef le aliquote sono progressive, uno stesso reddito, dunque, proveniente da immobili è tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire. L'Ici, invece, si determina applicando l'aliquota stabilita dai Comuni.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva), l'imposta ipotecaria e catastale; nel caso di trasferimento per donazione (o successione), le imposte ipotecarie e catastali più l'imposta di registro se la donazione viene effettuata tra estranei e viene superata la franchigia.

Qui di seguito si cercherà di delineare, innanzitutto, il quadro normativo generale cui si inserisce il trattamento fiscale degli immobili passando in rassegna le principali pronunce giurisprudenziali e novità legislative, al fine di ricostruire e comprendere poi, ove ciò sia possibile, la natura giuridica dell'istituto.

SEZIONE PRIMA

L'IRPEF

1. La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati

L' Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

Il reddito dei fabbricati scaturisce dall'applicazione delle rendite catastali, rivalutate del 5%, dal tipo di utilizzo dell'immobile, dal periodo e dalla percentuale di possesso.

La tassazione ai fini Irpef è differente a seconda che si tratti di:

A) Abitazione principale

Innanzitutto, cosa si intende per **abitazione principale**?

L'abitazione principale è l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (per esempio usufrutto) ed utilizzato come dimora principale dal contribuente o/e dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale si può attestare che la dimora principale è in un luogo diverso da quella anagrafica.

Ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze.

Sia la casa che le pertinenze diventano così esenti da Irpef e relative addizionali.

B) Fabbricati concessi in locazione

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato è tassato in maniera diversa in corrispondenza delle varie tipologie di contratti di locazione. In particolare, se l'immobile è locato:

- **ad equo canone**: il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% a titolo forfetario (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);

- **in libero mercato**: il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15% (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);

- **a canone convenzionale**: il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse

modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei comuni ad alta densità abitativa.

Al riguardo è importante chiarire che sui **canoni di locazione di case turistiche**, per l'assoggettamento, ai fini Iva, conta di volta in volta la qualifica del **proprietario del bene immobile** che può alternativamente rivestire la qualità di "privato", impresa costruttrice dell'immobile o altra impresa che possiede il bene a puro scopo di investimento (Risoluzione 10 agosto 2004 n. 117/E).

IMPORTANTE: Nel caso in cui l'immobile viene concesso in affitto, nella dichiarazione dei redditi deve essere indicato il canone di locazione, anche se **non è stato percepito effettivamente**. I canoni di locazione non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non devono, invece, essere riportati nella dichiarazione dei redditi a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore (**Art. 26, comma 1 del Tuir**). Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti è riconosciuto un **credito d'imposta**, pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Tuttavia, con riferimento alla norma in indirizzo, non applicabile alle locazioni non abitative, la **Corte Costituzionale** con sentenza del 25 luglio 2000 ha affermato che «il riferimento al canone di locazione (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico.

Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (**articolo 1574 del Codice civile**) e il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia certificata una qualsiasi causa di risoluzione di contratto, tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale».

Da quanto sopra deriva che:

- per i canoni maturati **fino alla sentenza di morosità**, vige purtroppo l'obbligo di

dichiarazione per i contratti a uso non abitativo;

- in presenza di **clausola risolutiva espressa** collegata alla morosità, viene meno il contratto e quindi l'obbligo di dichiarare le somme maturate successivamente a favore del locatore.

C) Immobili tenuti a disposizione

Per i fabbricati ad uso abitazione posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, il reddito viene determinato applicando alla rendita catastale l'aumento di **1/3**, a meno che non siano stati concessi in uso gratuito a un familiare che vi trasferisca la residenza.

D) Immobili di nuova costruzione

Questi fabbricati divengono "produttivi" di reddito, e devono quindi essere dichiarati, a partire dalla data in cui possono essere utilizzati per l'uso cui sono destinati e, comunque, a decorrere dal momento in cui vengono utilizzati, se anteriore.

2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni

A. Immobili

In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

Quando il venditore è un **soggetto Iva** che opera nell'edilizia (ad esempio, un'impresa di costruzioni), sul prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita bisognerà corrispondere (Allegati n.2 e 3):

- Iva al **10%, 4%** se trattasi di prima casa (in quanto bene finito);
- Imposta di registro in misura fissa: **168,00 euro**;
- Imposta ipotecaria in misura fissa: **168,00 euro**;
- Imposta catastale in misura fissa: **168,00 euro**.

Negli altri casi (ad es., nell'acquisto da un privato) le imposte da corrispondere sono:

- Registro, **7%, 3%** se trattasi di prima casa;
- Ipotecaria, **2%** (in misura fissa di **168,00 euro** se si tratta di prima casa);
- Catastale, **1%** (in misura fissa di **168,00 euro** se si tratta di prima casa).

Le imposte (registro, ipotecaria e catastale) vengono versate dal notaio al momento della registrazione.

Come mai questo duplice ambito impositivo?

Accade spesso che i due principali tributi indiretti sui consumi (Iva) e sui trasferimenti di ricchezza (imposta di registro proporzionale) abbiano in comune lo stesso oggetto: per esempio, la vendita di un edificio da parte di un costruttore. In casi del genere, non essendo ovviamente tollerabile l'applicazione di entrambi i tributi, entra in azione il cosiddetto «**principio di alternatività**», che consiste, in sostanza, nell'applicare **una** soltanto delle due imposte, accordando il diritto di precedenza all'Iva.

Questo principio è sancito nell'**art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131** (testo unico dell'imposta di registro), il quale stabilisce che per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggette all'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa (e non con le aliquote previste dalla tariffa).

· **IMPORTANTE:** Le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale sono state aumentate a decorrere dal **1° febbraio 2005 (D. L. n. 7 del 31.01.2005, pubblicato sulla G.U. del 31 gennaio 2005, n. 24)**. In tale occasione è stato aumentato il bollo per la registrazione telematica del rogito passato da € 176,00 a € 230,00 e le visure ipotecarie e catastali, prassi inevitabile durante le procedure di compravendita di un immobile, che sono da € 58,00 a € 86,00. L'ultimo aumento delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali era stato disposto con il D.L. n. 323 del 1996.

Sul punto, la formulazione del decreto legge che prevede che "le disposizioni hanno effetto dal **1° febbraio 2005**", secondo i notai, lascia aperta la strada a **diverse interpretazioni** perché non precisa se bisogna fare riferimento alla data di pubblicazione o di emanazione degli atti, di autenticazione, di registrazione, di esecuzione delle formalità. Lo studio del **Consiglio nazionale del notariato** prende in considerazione i singoli tributi.

a) **Imposta di registro.** Per gli atti che hanno una data certa (atto pubblico, scrittura privata autenticata) non rileva la presentazione per la registrazione, bensì la data di formazione dell'atto stesso. Per gli atti che non hanno data certa ai fini della decorrenza rileva invece la presentazione per la registrazione.

b) **Imposta di bollo.** Per quanto riguarda gli atti da registrare con modello unico informatico "la misura dell'imposta di bollo forfetizzata è determinata in base alle norme vigenti al tempo della formazione dell'atto, indipendentemente dall'importo in vigore al

momento della richiesta di registrazione e dell'esecuzione delle formalità". Bisogna anche considerare le note di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione, domande di annotazione nei registri immobiliari, anche con efficacia di volture fuori dei casi di adempimento unico: le modifiche introdotte con il nuovo decreto prevedono che l'imposta di importo forfetario, nella misura di € 59,00, è dovuta all'atto della richiesta di formalità a prescindere dalla data dell'atto dal quale traggono origine.

c) **Imposta ipotecaria.** Per quanto attiene alle imposte ipotecarie, il notariato ritiene che siano sostenibili **due tesi**.

Secondo la **prima**, occorre distinguere a seconda che le imposte stesse siano da intendersi connesse alla formazione dell'atto o all'adempimento delle relative formalità.

Qualora si tratti di imposte ipotecarie connesse alle formalità occorrerà fare riferimento alla data di esecuzione delle stesse a prescindere dalla data di formazione dell'atto (si pensi per es. ai casi di trascrizione di accettazione di eredità o di trascrizione di atto divisionale o di iscrizione di ipoteca). Nel caso si tratti, invece, di atti traslativi si può ipotizzare che, anche con riferimento alle imposte ipotecarie, valgano le stesse regole previste per l'applicazione dell'imposta di registro.

In base alla **seconda** tesi occorre distinguere secondo la natura del tributo: la conclusione è che la decorrenza dell'innalzamento dell'importo delle imposte ipotecarie in misura fissa è da riferirsi alla data della formazione dell'atto.

d) **Imposta catastale.** Questo tributo "è da intendersi comunque riferito alla formazione dell'atto e dunque la data della stipula dell'atto sarà il momento rilevante per l'individuazione della misura dell'imposta".

e) **Tassa ipotecaria.** Gli aumenti hanno efficacia a prescindere dalla data in cui la stipulazione è avvenuta, ma rileva unicamente il momento dell'esecuzione delle formalità.

f) **Diritti per domanda di voltura.** Trattandosi di tributi, aventi natura di tassa, riscossi dall'Agenzia del territorio in occasione dell'esecuzione di formalità, l'innalzamento degli importi alla misura di € 35,00 deve intendersi riferito all'esecuzione delle stesse.

g) **Denunce di successione.** Restano i dubbi visto che dall'apertura della successione alla presentazione della denuncia può trascorrere un anno. Secondo i notai sarebbe opportuno far valere le leggi vigenti alla data di apertura della successione.

Si deve sottolineare, altresì, come la cessione di materie prime e semilavorate non scontano mai l'aliquota ridotta salvo nei casi di interventi di manutenzione e ristrutturazione, di cui all'**art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457**, realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata e purché ci sia anche la posa in opera (circolare 71/E del 7 aprile 2000).

B. Terreni

Per la compravendita di **terreni edificabili** ed **agricoli** le aliquote dell'imposta di registro sono dovute rispettivamente nella misura del:

- **8%** in caso di acquisto da un'impresa edilizia;
- **15%** in caso di acquisto da un privato.

2.1. I requisiti per le agevolazioni "prima casa"

I requisiti necessari per fruire, a pena di decadenza, delle agevolazioni prima casa, sopra elencate, riguardano:

a) la natura dell'immobile acquistato: le agevolazioni interessano solo i trasferimenti di case di abitazione "non di lusso". Le abitazioni non di lusso sono quelle non aventi le

caratteristiche indicate dal D.M. 2.8.69 (che considera abitazioni di lusso, ad esempio, quelle dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq);

b) l'ubicazione dell'immobile acquistato: l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel comune in cui ha sede o svolge l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

c) le dichiarazioni che l'acquirente deve fare: nell'atto di compravendita l'acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Giurisprudenza

Fabbricato abitativo non più idoneo alle necessità del proprietario: La Corte di Cassazione ha statuito che *la possidenza di un altro alloggio non osta alla fruizione dei benefici per l'acquisto della c.d. prima casa, di cui al D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993, n. 75, qualora quell'alloggio, pur munito di destinazione abitativa, sia inidoneo, per caratteristiche e dimensioni, ad offrire effettiva abitazione al compratore e alla sua*

famiglia (Sentenza n. 19738 del 23 dicembre 2003).

2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari

- Acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione

Le agevolazioni prima casa spettano limitatamente ad uno solo degli appartamenti, anche se gli stessi vengono acquistati contemporaneamente e con un unico atto. Nel momento dell'acquisto si configurano, infatti, come due unità abitative separate e corrispondenti a diverse unità catastali.

- Acquisto di immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione

Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquisto di fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione.

Per quanto riguarda la detrazione sulla ristrutturazione, se l'acquisto dell'immobile prima casa avviene per successione ereditaria, il diritto a godere delle quote residue si trasmette all'erede.

- Il contratto preliminare

I requisiti prescritti per usufruire delle agevolazioni prima casa devono essere presenti al momento del passaggio della proprietà dell'abitazione e, quindi, dell'atto definitivo.

Non è però infrequente la stipula di un cosiddetto contratto preliminare: anche in questa sede è possibile chiedere l'applicazione del regime agevolato con la “**promessa**” di essere in possesso dei requisiti richiesti al momento della stipula dell'atto definitivo.

Il **contratto preliminare** è soggetto all'imposta di registro in **misura fissa (168,00 euro)**.

Qualora in sede di contratto preliminare siano versati degli acconti sul prezzo pattuito:

a) se il venditore è un privato, gli acconti saranno in ogni caso assoggettati all'imposta di registro del 3%;

b) se il venditore è soggetto Iva, sugli acconti si applicherà l'aliquota ridotta del 4%.

- Credito di imposta per il riacquisto della prima casa

L'articolo 7, della legge n. 448 del 23.12.1998 prevede un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquista un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa.

Il credito di imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 192/E del 2003, afferma che la condizione per evitare la decadenza delle agevolazioni è l'acquisto (entro un anno) di un immobile da adibire a propria abitazione principale, con ciò intendendo che il medesimo deve essere concretamente utilizzato come abitazione propria.

- **La permuta**

Un modo per ottenere il trasferimento della proprietà di un immobile è la **permuta**, e cioè il reciproco trasferimento di cose o altri diritti. Anche in questo caso, qualora ne sussistano i requisiti, trovano applicazione le agevolazioni "prima casa".

2.2. **Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la "seconda casa"**

Novità legislative: Tra le novità introdotte con la legge **n. 191 del 30 luglio 2004**, di conversione del D.L. 168/2004, è da segnalare l'aumento dell'aliquota **dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari** a medio e lungo termine di cui all'art. 15 del D.P.R. 29/9/73, n. 601, che il decreto correttivo (l'**art. 1-bis**) ha **elevato**, sempre a decorrere dal **1° agosto 2004**, al **2%**.

Si tratta di un incremento davvero notevole (essendo pari al 700%) del prelievo fiscale sui prestiti concessi dalle aziende di credito alle persone fisiche che intendono acquistare un'abitazione **diversa** dalla **prima casa** di abitazione e delle relative pertinenze.

Ai fini in esame per prima casa si intende l'immobile per il quale ricorrono i requisiti indicati alla nota *Il-bis* dell'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/86).

In altri termini, l'aumento dell'imposta sostitutiva riguarda il mutuo che si riferisce all'acquisto di un'abitazione per il quale non sia stato richiesto il trattamento fiscale disposto dalla predetta nota II-bis ("il cosiddetto acquisto prima casa"), e cioè:

a) nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'Iva, l'imposta di registro nella misura del 3% e le imposte catastale e ipotecaria nella misura fissa di **euro 168,00** cadauna;

b) nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'imposta di registro, l'Iva nella misura del 4% e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di **168,00 euro** cadauna.

Finanziamenti interessati: La collocazione della disposizione contenuta nel sesto comma dell'art. 1-bis del D.L. n. 168/2004, accanto alle misure che innalzano i moltiplicatori utilizzati per la valutazione automatica su base catastale dei beni immobili diversi dalla "prima casa", lasciava intendere sin dall'inizio che **l'intento del Legislatore** fosse quello di colpire essenzialmente **i mutui contratti per l'acquisto di "seconde case"**.

Tuttavia, a causa di una evidente svista di natura tecnica, l'originaria formulazione della norma, che aveva riguardo ai finanziamenti non riferiti "all'acquisto della prima casa di abitazione", finiva per colpire non soltanto i finanziamenti contratti per l'acquisto di "seconde case", ma in generale tutti gli altri finanziamenti bancari a medio e lungo termine, ivi compresi, ad esempio, quelli contratti per acquistare beni mobili o immateriali ovvero servizi, o ancora quelli contratti da imprese per finanziare la propria attività.

Con il **D.L. 3 agosto 2004 n. 220**, il Governo è quindi nuovamente intervenuto al fine di **circoscrivere l'ambito applicativo** dell'aumento dell'imposta sostitutiva ai soli finanziamenti contratti per **l'acquisto di abitazioni diverse dalla "prima casa"**.

L'art. 2 del menzionato decreto contiene, infatti, una norma di **interpretazione autentica** dell'art. 1-bis, comma 6, del D.L. n. 168/2004, in base alla quale l'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva *"si applica ai 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'art. 1 della Tariffa, parte prima, 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'intervento dissolve ogni dubbio circa la persistenza dell'aliquota dello 0,25% in relazione ai **finanziamenti bancari a medio lungo termine** contratti per l'acquisto di immobili abitativi "prima casa", di immobili non abitativi, di beni mobili, servizi, ecc.

In ogni caso, ai fini dell'individuazione dell'aliquota da applicare, sembra necessario riferirsi alle indicazioni contenute nel contratto di finanziamento.

Aspetti problematici: Il D.L. n. 220/2004 lascia, comunque, aperte alcune **questioni problematiche** che concernono:

Finanziamenti contratti da imprese immobiliari del settore abitativo

La **circolare Assonime 6 agosto 2004 n. 38** ha rilevato che dall'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva "**dovrebbero escludersi i finanziamenti** effettuati nei confronti di **imprese costruttrici** o che abbiano per oggetto esclusivo o principale dell'attività propria l'acquisto per la rivendita di beni immobili", osservando come "in caso contrario, si configurerebbe infatti un aggravio d'imposta su un intero settore di attività economica, cosa che certamente non era nelle finalità della norma".

Pur, tuttavia, attenendosi alla formulazione letterale della norma di interpretazione autentica, sembrerebbe invece che l'aliquota del 2% si applichi anche ai finanziamenti contratti da imprese che si occupino di edilizia abitativa (società immobiliari di costruzione, ristrutturazione, compravendita).

Sul punto, si auspica, pertanto, un nuovo intervento normativo o un chiarimento di fonte ufficiale.

Ristrutturazioni

Occorre aggiungere che secondo il **DI 220 del 3/7/2004 (articolo 2)** la norma che inasprisce il prelievo sui mutui si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura 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 ricorrano i requisiti della "prima casa".

Non si può pensare che il termine "**ristrutturazione**" sia stato usato a caso, visto che questa locuzione ha un ben preciso signi

Copyright © 2020 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

