



RISOLUZIONE N. 1/2008

PROT. n. 29463

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Mutui posti in essere da Enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti di propri dipendenti e iscritti per l'estinzione di precedenti finanziamenti concessi per l'acquisto di abitazioni - Articolo 2, comma 1-*bis* del D.L. n. 220/2004, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 257/2004 - Applicabilità degli articoli 15, 17 e 18 del D.P.R. n. 601 del 1973.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

Roma, 17 aprile 2008

FIRMA: Mario Picardi

N. pagine complessive: 5 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa – Sintesi della questione interpretativa

Nella variegata casistica delle questioni interpretative connesse alla individuazione dell'ambito di applicazione degli articoli 15 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, un'ulteriore questione che ha recentemente assunto un'ampia rilevanza è rappresentata dalla applicabilità o meno del regime fiscale ivi previsto ai mutui posti in essere da Enti, istituti, fondi e casse previdenziali (di seguito "Enti previdenziali") nei confronti di propri dipendenti o iscritti, finalizzati all'estinzione di precedenti finanziamenti già concessi per l'acquisto di immobili ad uso abitativo.

La fattispecie di cui si tratta, in sintesi, è la seguente.

Un ente previdenziale concede a propri dipendenti o iscritti mutui finalizzati non direttamente all'acquisto di un'abitazione, ma all'estinzione di precedenti finanziamenti contratti per l'acquisto di immobili ad uso abitativo. In sede di iscrizione dell'ipoteca a garanzia dei predetti mutui viene chiesta l'esenzione dall'imposta ipotecaria invocando l'applicabilità del regime agevolativo previsto dagli artt. 15 e ss. del D.P.R. 601/73 in forza del richiamo operato dall'art. 2, comma 1-*bis*, del decreto legge 3 agosto 2004, n. 220, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 257/2004.

L'art. 2, comma 1-*bis*, citato stabilisce, infatti, 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 di propri dipendenti ed iscritti. La disposizione del periodo precedente si applica ai mutui erogati in base a contratti conclusi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto"*.

Alcuni Uffici provinciali di questa Agenzia, basandosi su un'interpretazione letterale della locuzione *"...operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazioni..."* contenuta nell'art. 2, comma 1-*bis*, del decreto legge n. 220/2004, non hanno ritenuto applicabile alla peculiare fattispecie negoziale in esame - mutui finalizzati all'estinzione di precedenti finanziamenti contratti per l'acquisto di immobili ad uso abitativo - il citato regime fiscale agevolato, assoggettando le formalità di iscrizione dell'ipoteca a garanzia dei predetti mutui all'imposta ipotecaria ordinaria del 2% ai sensi dell'art. 6 della Tariffa allegata al D. Lgs. 347/90.

La questione prospettata, in sostanza, verte nello stabilire se i particolari contratti di mutuo erogati dagli "Enti previdenziali" ai propri dipendenti od iscritti, al fine di consentire l'estinzione di finanziamenti "pregressi" già stipulati per l'acquisto di un'abitazione, possano rientrare nell'ambito di operatività dell'imposta sostitutiva ai sensi del combinato disposto della normativa innanzi richiamata.

2. Ricostruzione del quadro normativo di riferimento

Prima dell'entrata in vigore dell'art. 2, comma 1-*bis*, del D.L. n. 220/2004, i finanziamenti erogati dagli Enti previdenziali venivano esclusi dal trattamento tributario previsto dall'art. 15 e ss. del D.P.R. n. 601/73, non ritenendosi sussistente, in capo ai predetti Enti previdenziali, il requisito soggettivo necessario per fruire del particolare regime agevolato, ossia la qualificazione di "soggetto istituzionalmente deputato all'esercizio del credito" (segnatamente: raccolta ed erogazione del risparmio).

Al riguardo, questa Agenzia, con Circolare n. 5 del 8 maggio 2003, aveva infatti evidenziato la non equiparabilità, quanto alla natura, dell'INPDAP alla figura dell'"Azienda o Istituto di credito" cui fa riferimento l'art. 15 del D.P.R. 601/73 e, conseguentemente, aveva escluso l'applicabilità del regime sostitutivo alle formalità ipotecarie connesse ai finanziamenti erogati dal predetto ente.

Tale orientamento, d'altra parte, era stato ripetutamente affermato anche dalla Corte di Cassazione (cfr. sentenza n. 6183 del 28/11/1984 e n. 3454 del 23/05/1986).

In tale consolidato contesto interpretativo è intervenuto il Legislatore con il citato comma 1-*bis* dell'articolo 2 del D.L. n. 220/2004, aggiunto, in sede di conversione, dalla legge 19 ottobre 2004, n. 257, il quale ha esteso l'applicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 15 e ss. del D.P.R. 601/73 alle operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazione poste in essere da enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti di propri dipendenti ed iscritti.

3. Riconducibilità nell'ambito di applicazione del regime sostitutivo

Come precisato, l'art. 2, comma 1-*bis* del D.L. 220/2004, prevede che il regime sostitutivo in parola si applichi alle operazioni di mutuo "*...relative all'acquisto di abitazioni...*".

In sostanza, l'applicabilità del regime sostitutivo alle operazioni di mutuo - di durata superiore ai 18 mesi - poste in essere dagli Enti previdenziali, oltre che alla concorrenza dei requisiti soggettivi ivi indicati, è subordinata alla sussistenza di un presupposto di natura oggettiva, per così dire aggiuntivo rispetto a quello già previsto dall'art. 15 del DPR 601/73, individuabile nella circostanza che le operazioni di mutuo siano "*...relative all'acquisto...*" di un'abitazione.

Su tale specifico profilo, recentemente, si è sviluppato un vivace dibattito.

Una prima opzione interpretativa, nel valorizzare il tenore letterale della norma, ha ritenuto applicabile il regime sostitutivo ai soli contratti di mutuo (direttamente) destinati all'acquisto di una abitazione e non anche a quelli finalizzati all'estinzione di un precedente finanziamento (pur erogato, quest'ultimo, per l'acquisto di una abitazione).

Altro percorso ermeneutico, sulla base di una lettura sistematica del complessivo quadro normativo di riferimento, effettua un'interpretazione teleologica che evidenzia la sussistenza di un evidente collegamento funzionale tra il mutuo erogato per l'estinzione del precedente finanziamento e l'avvenuto (precedente) acquisto dell'abitazione.

Sul tema, tenuto conto della rilevanza e della delicatezza della questione prospettata, la scrivente aveva ritenuto opportuno richiedere l'avviso dell'Avvocatura Generale dello Stato.

Medio tempore, è intervenuta sull'argomento anche l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 68/E del 28 febbraio 2008, emanata in risposta ad un'istanza di interpello concernente il trattamento tributario di un mutuo ipotecario concesso dall'INPDAP.

In tale occasione la predetta Agenzia ha ritenuto riconducibili nel predetto regime sostitutivo anche *"... le operazioni di finanziamento poste in essere da enti di previdenza obbligatoria nei confronti dei propri iscritti per l'estinzione di mutui precedentemente contratti per l'acquisto dell'immobile ad uso abitativo..."*, atteso che le due operazioni rilevano in modo unitario, in quanto motivate, nel loro complesso, da un'unica causa individuabile nell'acquisto dell'abitazione.

Ciò, anche in considerazione dell'entrata in vigore delle disposizioni del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, che, come è noto, hanno introdotto un'articolata disciplina della c.d. "portabilità" dei mutui, applicabile, per espressa previsione normativa (art. 13, comma 8-quaterdecies, del citato D.L. n. 7/2007), *"...anche per i finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti"*.

Successivamente, l'Avvocatura Generale dello Stato si è espressa sulla problematica con la consultiva n. 40285/07 del 9 aprile 2008; sentito il Comitato Consultivo, l'Organo Legale ha ritenuto che *"...l'uso della locuzione «operazioni di mutuo relative all'acquisto di abitazione» consente, sotto il profilo letterale, di ritenere rientrante nella previsione della predetta norma anche il finanziamento operato dai menzionati enti a favore dei propri iscritti pur se «indirettamente correlato» ma comunque sempre finalizzato all'acquisto di immobili ad uso abitativo per il quale era stato stipulato l'originario mutuo destinato ad essere estinto..."*.

In altri termini, la finalizzazione all' "acquisto" di immobili ad uso abitativo comunque connessa, sia pur indirettamente, alle fattispecie in esame consente di attrarre nella disciplina agevolativa del D.P.R. 601/73 anche i mutui erogati dai predetti Enti previdenziali per l'estinzione di finanziamenti precedentemente contratti per l'acquisto di immobili destinati ad uso abitativo.

Tale conclusione, ad avviso dell'Avvocatura Generale è *"...coerente alla ratio agevolativa delle operazioni di finanziamento aventi unitaria «causa» nell'acquisto di casa di abitazione..."* e non determina *"...alcuna forzatura ermeneutica in contrasto con il canone di cui all'art. 14 delle Disposizioni preliminari al codice civile, né viol[a] la riserva di legge in materia tributaria."*



Alla luce delle valutazioni che precedono, pertanto, si ritiene di poter concludere per l'applicabilità del regime agevolativo di cui agli articoli 15 e ss. del D.P.R. 601/1973 anche ai contratti di mutuo (conclusi a decorrere dalla data di entrata in vigore della L. 257/2004 e cioè dal 20 ottobre 2004) posti in essere da Enti, istituti, fondi e casse previdenziali nei confronti dei loro dipendenti ed iscritti e destinati ad estinguere precedenti finanziamenti finalizzati all'acquisto di abitazioni.

Gli Uffici Provinciali sono invitati al puntuale rispetto delle presenti indicazioni e le Direzioni Regionali a verificarne l'applicazione.

(Fine)