

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

**IL PRESTITO VITALIZIO
IPOTECARIO:
INQUADRAMENTO
CIVILISTICO E
TRIBUTARIO**

Documento del 30 giugno 2015

F

N

C

ABSTRACT

La disciplina del prestito vitalizio ipotecario, già introdotta nel nostro ordinamento dal D.L. 30 settembre 2005, n. 203, ha subito rilevanti modifiche in seguito all'entrata in vigore della L. 2 aprile 2015, n. 44.

Lo studio illustra le principali modifiche introdotte dalla L. 2 aprile 2015, n. 44, soffermandosi sulle peculiarità del contratto, nonché sulle modalità di rimborso del prestito, per poi approfondirne le implicazioni tributarie, in particolare con riguardo all'imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui al D.P.R. n. 601/1973.

REVERSE MORTGAGE: A REGULATORY AND TAX FRAMEWORK*

ABSTRACT

In Italy, reverse mortgage was regulated by Decreto legge 30 September 2005, n. 203. These rules have been significantly modified by Legge 2 April 2015, n. 44.

This study illustrates the main changes introduced by the Law 2 April 2015, n. 44, considering the peculiarities of the contract and the methods of repayment of the loan. The tax implications are then discussed, specifically for what concerns the substitute tax on financing provided for by Decreto del Presidente della Repubblica n. 601/1973.

* Traduzione a cura dell'Ufficio traduzioni CNDCEC

Sommario: PARTE PRIMA – PROFILI CIVILISTICI 1. La disciplina del prestito vitalizio ipotecario: il nuovo quadro normativo. – 2. Il prestito ipotecario vitalizio e vendita della nuda proprietà: analogie e differenze. – 3. Il contratto di prestito vitalizio ipotecario e le altre forme di finanziamento. – 4. Modalità di rimborso. – PARTE SECONDA – PROFILI TRIBUTARI 1. Introduzione: la nuova normativa nel sistema tributario. – 2. Il regime impositivo del prestito vitalizio ipotecario. – 2.1. La tassazione indiretta. – 2.1.1. Prime criticità: l'opzione per il regime sostitutivo e la durata del finanziamento. – 2.1.2. L'ordinaria tassazione dei finanziamenti in breve: stipula dell'atto e risoluzione. – 2.1.3. L'imposta sostitutiva sui finanziamenti e il prestito vitalizio ipotecario. – 2.2. La tassazione diretta. – 2.2.1. Il finanziato che non agisce in attività d'impresa. – 2.2.2. Il finanziatore ente creditizio. – 3. Conclusioni

PARTE PRIMA – PROFILI CIVILISTICI

1. La disciplina del prestito vitalizio ipotecario: il nuovo quadro normativo

In considerazione della forte crisi nel settore immobiliare e delle crescenti difficoltà ad ottenere finanziamenti bancari sono state introdotte, nel nostro ordinamento, diverse formule contrattuali tra cui il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di

immobili (c.d. *rent to buy*, già oggetto di un precedente documento)¹ ed il nuovo contratto di prestito vitalizio ipotecario.

La disciplina del prestito vitalizio ipotecario, già introdotta dal D.L. 30 settembre 2005, n. 203,² ha subito rilevanti modifiche in seguito all'entrata in vigore della L. 2 aprile 2015, n. 44.³ Prima di tali modifiche, il prestito vitalizio ipotecario, ispirandosi ad un istituto già ampiamente conosciuto nei Paesi anglosassoni,⁴ il c.d. *reverse mortgage*, ha avuto scarsa applicazione in Italia per la mancanza di chiarezza normativa, da tempo segnalata dall'Associazione bancaria Italiana e dalle associazioni dei consumatori, dovuta alla disciplina, alquanto scarna, contenuta nell'art. 11-*quaterdecies*, co. 12 del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, in cui, prima della nuova formulazione era previsto testualmente che: «*il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende ed istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del testo unico di cui al D.Lgs. 18 settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti*».⁵ Tale unica previsione rendeva il prestito vitalizio ipotecario carente di qualsiasi tipizzazione e comportava, pertanto, la ricostruzione dell'istituto per derivazione. La tecnica legislativa adottata, sostituendo integralmente il co. 12 ed aggiungendo i successivi commi (dal 12-*bis* al 12-*sexies*) nell'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, supplisce, pertanto, a tale carenza normativa tipizzando, finalmente, il contratto di prestito vitalizio ipotecario dotandolo di una disciplina *ad hoc*.⁶ Il nuovo co. 12 dell'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 contiene la medesima definizione di prestito vitalizio ipotecario risultante dalla versione precedente; sotto il profilo oggettivo, non si rileva, infatti, alcuna differenza, essendo «*la concessione*

¹ Cfr. S. Carunchio, G. Trinchese, *Il Contratto di Rent to buy: inquadramento civilistico e tributario*. Fondazione Nazionale dei Commercialisti, Documento del 15 marzo 2015, su <http://www.fondazioneNazionaleCommercialisti.it/>.

² Cfr. art. 11-*quaterdecies*, co. 12 del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con la L. 2 dicembre 2005, n. 248.

³ La L. 2 aprile 2015, n. 44 è stata pubblicata in Gazz. Uff. Serie Generale n. 92 del 21 aprile 2015 ed è entrata in vigore a partire dal 6 maggio. A tutela dei rapporti contrattuali esistenti, il comma 12-*sexies* specifica che la nuova disciplina si applica ai finanziamenti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della stessa norma.

⁴ I primi Paesi anglosassoni a consentire l'utilizzo di tale strumento finanziario furono Stati Uniti, Inghilterra, Canada. In seguito anche la Francia. La denominazione *reverse mortgage* deriva dal fatto che il prestito contratto non deve essere rimborsato a partire dal momento in cui la somma viene versata, come accade per i mutui, ma soltanto quando il beneficiario avrà cessato di vivere oppure avrà venduto l'immobile.

⁵ Secondo quanto osservato dall'Abi in Audizione Abi 2014 - A.S. n. 1564 Modifica all'art. 11-*quaterdecies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del Prestito Ipotecario Vitalizio, 6 novembre 2014 tale previsione «*non è riuscita a promuovere l'avvio ed il regolare sviluppo dell'operatività bancaria su questa nuova tipologia di prodotto in considerazione dell'incertezza/assenza di alcune disposizioni operative quali ad esempio: (i) gli eventi di estinzione del finanziamento (ii); le procedure di vendita/valutazione dell'immobile a garanzia del rimborso del prestito; (iii) il regime fiscale applicabile; (iv) le modalità di collocamento del prodotto. Si è reso quindi necessario un suo completamento al fine di disciplinare specificamente i diversi profili di questa nuova forma di finanziamento, che non possono essere regolamentati per analogia ai tradizionali mutui ipotecari*».

⁶ La collocazione della nuova normativa, probabilmente, sarebbe stata meno dispersiva, se inserita all'interno del codice civile, nella parte dedicata al mutuo o ai contratti bancari (libro IV, titolo III, capi XV o XVII).

del finanziamento a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e spese» l'oggetto del contratto di prestito vitalizio ipotecario; sotto il profilo soggettivo, invece, benchè continui ad essere previsto che i concedenti il prestito siano «*le banche nonchè gli intermediari finanziari di cui di cui all'art. 106 del testo unico di cui al D.Lgs. 18 settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni*»,⁷ è ora previsto che possano richiedere il prestito unicamente le persone fisiche con età superiore a 60 anni (e non più, come in precedenza, di età superiore a 65 anni), ampliando pertanto la platea dei possibili soggetti che possono accedere a questa forma di finanziamento. La scelta del legislatore, per quanto concerne il concedente, appare determinata dal voler evitare che soggetti non appartenenti al circuito bancario o finanziario possano offrire tale prodotto, data la minor affidabilità e dunque garanzia offerta al richiedente.

Circa i requisiti del richiedente, oltre a quelli anagrafici continua ad essere richiesto che sia proprietario di un immobile e relativamente alla tipologia di quest'ultimo, che sia residenziale e non gravato da ipoteca;⁸ non è però precisato se l'immobile debba essere necessariamente quello abitato dal finanziato. Nel silenzio della norma, si presume che l'immobile ipotecato possa essere anche quello non adibito ad abitazione principale, salvo che le banche lo richiedano. Dalla previsione, contenuta anche nella precedente versione, che il finanziamento oggetto del prestito è garantito da «*ipoteca di primo grado su immobili residenziali*»,⁹ si desume che il prestito vitalizio ipotecario non possa essere erogato se garantito da ipoteca che non sia di primo grado.¹⁰ È, inoltre, espressamente previsto che l'ipoteca non possa essere iscritta “contemporaneamente” su più immobili di proprietà del beneficiario;¹¹ l'avverbio contemporaneamente fa supporre che l'iscrizione ipotecaria su più

⁷ Si osserva che è stato eliminato l'atecnicismo della precedente formulazione del co. 12 sostituendo le parole «*aziende ed istituti di credito*» con il termine “banche”. L'inserimento degli intermediari tra i soggetti autorizzati ad offrire questo tipo di prestito segna una differenza rispetto al credito fondiario, tuttora riservato alle sole banche dall'art. 38 t.u.b.

⁸ Una definizione di edificio residenziale è contenuta nella Circolare Ministero dei Lavori pubblici 23 luglio 1960, n. 1820 contenente Definizioni in materia di costruzioni edilizie secondo cui: «*Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso di abitazione*».

⁹ Cfr. art. 12-*quater* art. 11-*quaterdecies* che recita: «*I finanziamenti di cui al comma 12 del presente sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali e agli stessi si applica l'articolo 39, commi 1,2,3,4 e 7 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*». I commi dell'art. 39 t.u.b. richiamati, sono i seguenti: il comma 1, che consente alla banca ed all'intermediario di eleggere domicilio presso la propria sede ai fini dell'iscrizione ipotecaria; il comma 2, che disciplina l'annotazione dell'iscrizione del vincolo in caso di stipulazione con atti separati del contratto di prestito e dell'erogazione del finanziamento; il comma 3, che nei finanziamenti con clausole d'indicizzazione, stabilisce l'adeguamento automatico dell'ipoteca a quanto effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione della clausola; il comma 4, che esenta da revocatoria fallimentare i pagamenti effettuati dal debitore e le ipoteche iscritte dieci giorni prima del fallimento; il comma 7, che stabilisce, riducendoli, i compensi, i diritti ed i rimborsi dovuti al notaio, quanto alle formalità ipotecarie e di annotazione. Si desume, dal richiamo all'art. 39 t.u.b. in tema di ipoteca, che trovi applicazione anche l'art. 40-*bis* t.u.b.

¹⁰ Qualora il richiedente sia comproprietario dell'immobile, nel silenzio della norma, si presume che l'altro comproprietario, al fine di consentire l'iscrizione del vincolo sull'intera proprietà, dovrà intervenire nel contratto come datore d'ipoteca (*pro quota*).

¹¹ Cfr. co. 12 - *quater* art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

immobili, benché non possa essere contemporanea, possa invece avvenire successivamente.¹²

Si evidenzia che, nell'attuale formulazione del co. 12, non vi è più la previsione del rimborso integrale del prestito in unica soluzione "alla scadenza", ma sono ora previste specifiche ipotesi nelle quali sorge l'obbligo di rimborso integrale e qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi di tali eventi, è indicata la procedura da seguire per la vendita dell'immobile.¹³ Relativamente alla scadenza prevista nella versione precedente del co.12, la scarna disposizione non prevedeva, espressamente, che il prestito scadesse alla morte del beneficiario; tuttavia, la definizione di "vitalizio" faceva propendere verso l'interpretazione secondo cui il prestito vitalizio ipotecario era commisurato, relativamente alla durata, alla vita del debitore e dunque la scadenza tendeva a coincidere con la morte del finanziato;¹⁴ la previsione del finanziamento a medio e lungo termine non risultava molto coerente con tale interpretazione in quanto, essendo la morte di una persona un evento *incertus quando, certus an*, non poteva essere noto se il termine di scadenza fosse in concreto medio o lungo. Tale previsione faceva però propendere per un accordo delle parti che regolasse diversamente il momento di scadenza del prestito, potendo cadere sia prima del decesso del finanziato, sia oltre tale evento. Le specifiche ipotesi di scadenza del prestito ora previste, sembrano aver finalmente risolto qualsiasi dubbio interpretativo sul tema.

2. Il prestito ipotecario vitalizio e vendita della nuda proprietà: analogie e differenze

Il ricorso al prestito vitalizio ipotecario consente agli *over 60* di ottenere un finanziamento immediato, corrispondente ad una percentuale del valore di mercato dell'immobile residenziale di proprietà, sul quale, in cambio della somma erogata, viene iscritta, a titolo di garanzia, l'ipoteca.

L'ammontare del prestito che può essere concesso dipende, dunque, dai seguenti fattori: valore dell'immobile, determinato da un perito indicato dall' istituto che eroga il finanziamento e che potrà oscillare tra il 15% (intorno ai 60-65 anni) e il 50-55% (intorno ai 90);¹⁵ tasso d'interesse ed età del debitore. Sussiste una diretta proporzionalità tra il valore dell'immobile, età del richiedente ed importo erogabile: più il valore di mercato dell'immobile è alto e più è anziano il richiedente, maggiore sarà l'importo erogato; in tal caso, infatti, la banca potrà ottenere l'estinzione del debito, in tempi minori rispetto all'ipotesi in cui il richiedente abbia età inferiore.

¹² Ad esempio qualora l'immobile su cui è inizialmente iscritta l'ipoteca si riduca notevolmente di valore e risulti necessario integrare la garanzia al fine di ricostituire la somma da rimborsare alla scadenza.

¹³ *Infra* par. 4

¹⁴ A tale conclusione era pervenuta parte della dottrina G. Rizzi, *Rassegna finanziaria 2006 e collegati*, citata in C. Caccavale, *Il prestito vitalizio ipotecario*, in *Trattato del contratto*, (diretto da) V. Roppo, *Interferenze*, Giuffrè, Milano 2006, 526, nota 205.

¹⁵ Le condizioni di accesso e quelle finanziarie di offerta del prestito saranno stabilite dai singoli operatori finanziari.

Inoltre, all'aumentare del tasso di interesse, aumenterà il valore del capitale da restituire; tale importo differisce a seconda dell'istituto che eroga il finanziamento, dato che il tasso di interesse con il quale viene calcolato è deciso autonomamente da ogni istituto di credito.¹⁶ Si evidenzia che la scelta relativa alla concessione di tale tipologia di prestito prescinde dal reddito del richiedente, pertanto anche in presenza di redditi minimi è possibile ottenere liquidità, purchè siano rispettati i requisiti anagrafici e quelli riguardanti l'immobile; ciò, a differenza della concessione di un mutuo, che invece richiede adeguate garanzie circa la capacità di rimborso. Il prestito vitalizio ipotecario, rappresenta, pertanto, un valido strumento per coloro i quali, pur possedendo una ricchezza immobiliare, non dispongono di liquidità sufficiente per far fronte alle esigenze proprie o della famiglia (quali ad esempio aiutare un figlio o un parente in difficoltà, o semplicemente integrare la pensione). Considerato l'attuale contesto economico, caratterizzato, oltre che dalla crisi nel settore immobiliare, da crescenti difficoltà ad ottenere finanziamenti bancari, il ricorso a tale prestito consente alla fascia più anziana della popolazione di monetizzare una parte del valore del proprio patrimonio (quello immobiliare), ma senza privare il beneficiario della proprietà dell'immobile ipotecato.¹⁷ La peculiarità di tale istituto consiste nel non dover restituire il prestito nel corso della durata del prestito e fino alla morte del beneficiario o fino a che non si verificano specifici eventi di seguito illustrati,¹⁸ a differenza di quanto avviene in un normale contratto di mutuo.

Si osserva che il prestito vitalizio rappresenta una valida alternativa alla vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto; benché i due istituti diano al soggetto anziano la medesima possibilità di ricavare liquidità dall'immobile di proprietà, senza privarlo del diritto di abitare l'immobile, nell'ipotesi di vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto, si evidenzia che il proprietario dell'immobile cessa di essere tale e continua a goderne come usufruttuario, sino alla morte, dopo la quale il nudo proprietario diventa automaticamente pieno proprietario, data la riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà in capo al nudo proprietario (c.d. consolidamento dell'usufrutto).¹⁹ Il prestito vitalizio invece, non realizza alcun trasferimento durante la vita del beneficiario, in quanto, quest'ultimo, pur ipotecando l'immobile, non ne perde la proprietà, potendo lo stesso recuperare in qualsiasi momento il bene dato in garanzia, rimborsando anticipatamente il finanziamento erogato, e successivamente cancellando l'ipoteca. Si evidenzia che il beneficiario, benché rimanga proprietario dell'immobile, perde la possibilità di disporre liberamente del proprio immobile (ad. esempio di locare l'immobile), dato che sono previste specifiche condizioni al verificarsi delle quali scatta l'obbligo di rimborso integrale del prestito quali, oltre alla morte del beneficiario, il trasferimento totale o parziale della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia nonché il compimento di atti che riducano

¹⁶ Il tasso di interesse applicato all'importo erogato è del tutto simile a quello dei mutui: può essere fisso, variabile, misto con "cap" e sarà stabilito dal mercato creditizio.

¹⁷ Un ulteriore strumento che risponde a tali esigenze è rappresentato dal contratto di *rent to buy*, che rappresenta un incentivo alla compravendita di immobili, in considerazione della forte crisi nel settore immobiliare.

¹⁸ *Infra* par. 4.

¹⁹ Cfr. art. 1014 c.c.

significativamente il valore dell'immobile (inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi soggetti).

Altra differenza è riscontrabile sia sotto il profilo soggettivo, legato al requisito anagrafico (età superiore a 60 anni) per la sottoscrizione del contratto di prestito vitalizio, che riguardo la tipologia dell'immobile, obbligatoriamente a destinazione residenziale nel caso di prestito vitalizio; nel caso di vendita della nuda proprietà non c'è invece nessun limite d'età al di sotto del quale non si possa concludere il contratto né vi sono limitazioni per quanto riguarda la destinazione d'uso, potendo essere ceduta la nuda proprietà di immobili ad esempio destinati ad uffici, o depositi ecc.

Nell'ipotesi di vendita della nuda proprietà, viene corrisposto un importo che dipende dall'età del proprietario (più è alta, più sarà alto il valore della nuda proprietà). Il valore della nuda proprietà può essere determinato applicando i coefficienti fiscalmente determinati,²⁰ in tal caso, il valore, corrispondente alla base imponibile da tassare per il trasferimento della nuda proprietà, è rappresentato dalla differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore dell'usufrutto.²¹ Il rischio potrebbe essere che l'immobile venga venduto al valore scontato in funzione della prospettiva di vita del venditore, impedendo di godere di ogni futura potenziale rivalutazione del prezzo di mercato.²²

Si evidenzia che anche le banche calcolano l'importo erogabile sotto forma di prestito vitalizio applicando coefficienti crescenti con l'età del proprietario e che differiscono a seconda delle condizioni di accesso e finanziarie di offerta del prestito determinate, in base alle quali può risultare più o meno conveniente il ricorso al prestito rispetto alla vendita della nuda proprietà.

Un altro elemento da considerare è rappresentato dalla presenza o meno di eredi: spesso, la vendita della nuda proprietà è effettuata a favore di terzi, di conseguenza, gli eredi, considerato che la proprietà dell'immobile viene trasferita definitivamente, si vedranno privati di quello che, il più delle volte, costituisce l'unico bene immobile ricompreso nell'asse ereditario, salvo la possibilità di riacquisto; nel prestito vitalizio ipotecario, invece, gli eredi del beneficiario perdono l'immobile solo qualora non sia estinto il debito; ne deriva che seppure gli eredi non siano privati della proprietà dell'immobile, come invece accade in

²⁰ Con decreto interdirigenziale in data 22 dicembre 2014 (in G.U. n. 300 del 29.12.2014) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,50% (come fissato dal D.M. 11 dicembre 2014 (in G.U. n. 290 del 15.12.2014), in vigore dal 1° gennaio 2015).

²¹ Il valore dell'usufrutto si ottiene moltiplicando la rendita annua dell'immobile (cioè, il valore della piena proprietà moltiplicato per il tasso di interesse legale: 0,5% dall'1 gennaio 2015) per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuario. Cfr. art. 48 del Dpr 131/1986.

²² Secondo quanto osservato dall'Abi in Audizione Abi 2014 - A.S. n. 1564 Modifica all'art. 11 - quaterdecies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n.203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del Prestito Ipotecario Vitalizio, 6 novembre 2014: «*Il crescente fenomeno del ricorso alla "nuda proprietà" ha fatto sviluppare un ampio dibattito. L'ABI e le Associazioni dei Consumatori hanno contribuito a tali riflessioni approfondendo nel corso del 2013 soluzioni per gli anziani che consentissero di individuare forme di finanziamento alternative in grado di valorizzare gli immobili in possesso senza perderne la proprietà. A conclusione di questo percorso, nel luglio dello scorso anno ABI e numerose Associazioni dei consumatori misero a punto un'apposita proposta, i cui contenuti salienti sono poi confluiti nel Protocollo d'intesa sottoscritto il 27 giugno 2014.*

caso di vendita della nuda proprietà, su di essi potrebbero gravare i rischi e le conseguenze negative del finanziamento.

3. Il contratto di prestito vitalizio ipotecario e le altre forme di finanziamento

Nonostante il silenzio della norma circa la forma del contratto di prestito vitalizio ipotecario, si ritiene che la forma sia quella imposta dall'art. 117 t.u.b., n. 1 che prevede che i contratti siano «*redatti per iscritto ed un esemplare è consegnato ai clienti*» «*a pena di nullità*»;²³ considerato che il prestito ipotecario vitalizio ha ad oggetto la concessione di finanziamenti di cui al co. 12, garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, come disposto dal co. 12-*quater*, ne deriva che fin dal suo sorgere, debba essere assistito da un iscrizione ipotecaria. Si desume che, essendo la causa del contratto di prestito vitalizio rinvenibile sia nel trasferimento della proprietà di una somma di denaro a fronte dell'obbligo di restituire l'importo erogato, maggiorato degli interessi e delle spese,²⁴ sia nella costituzione di ipoteca di primo grado su di un immobile residenziale,²⁵ la forma del contratto di prestito vitalizio ipotecario dovrà essere quella dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.²⁶

Si osserva che seppure la causa del contratto di mutuo (*ex art. 1813 c.c.*) sia comune ad entrambi i contratti, per il prestito vitalizio sono previste specifiche norme dalla disciplina speciale, in deroga alle disposizioni previste per il contratto di mutuo,²⁷ nonché a specifiche norme previste in materia di esecuzione forzata immobiliare (*ex art. 555 c.p.c.*); secondo quanto osservato dall'Abi, in materia di disciplina del prestito ipotecario vitalizio, sulla modifica all'art. 11 - *quaterdecies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203 «*si è reso quindi necessario un suo completamento al fine di disciplinare specificamente i diversi*

²³ Cfr. art. 117 t.u.b., n. 3.

²⁴ Secondo quanto previsto dal comma 12 dell'art. 11-*quaterdecies*.

²⁵ L'iscrizione dell'ipoteca svolge la duplice funzione non solo di garanzia dell'adempimento, ma entra anche nella causa del contratto, in quanto non può esservi il prestito ipotecario vitalizio senza ipoteca. Cfr. D. Farace, *Prestito vitalizio ipotecario*, in Enciclopedia giuridica. Vol. 27, 2006, p. 2. L'Autore richiama sull'iscrizione di ipoteca di primo grado, che avviene di regola nei mutui speciali, M. Fragali, *Del mutuo*, artt. 1813-1822, in Comm. c.c. Scialoja – Branca, II ed. Bologna – Roma, 1969, pp. 221 ss., e A. Patroni Griffi, *La nuova disciplina del credito fondiario. requisiti e caratteristiche dell'operazione. Tipicità e obbligatorietà della disciplina*, in Riv. dir. impr., 1996, pp. 257-258 che in tema di credito fondiario sostiene che «*il finanziamento, fin dal suo sorgere in termini di regolamento contrattuale, deve prevedere la garanzia ipotecaria di primo grado*». Da una lettura del comma 12-*quater* in cui è disciplinato il grado dell'ipoteca iscrivibile a garanzia della erogazione del finanziamento, si evince che tale prestito intanto possa essere concesso in quanto si tratti di finanziamenti garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali; ne deriva che fin dal suo sorgere, il prestito vitalizio ipotecario debba essere assistito da un iscrizione ipotecaria che sia di primo grado e dunque la previsione della garanzia ipotecaria è contestuale alla stipula dell'atto.

²⁶ L'ipoteca si costituisce mediante iscrizione nei Registri Immobiliari (art. 2808, co. 2 c.c.) nell'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile (art. 2827 c.c.). Il titolo per l'iscrizione deve risultare, da atto pubblico (o da una sentenza o da altro provvedimento giudiziale ad essa parificato) (art. 2836 c.c.) o da scrittura privata. In tale ultimo caso la sottoscrizione del concedente l'ipoteca deve essere autenticata, oppure accertata giudizialmente (art. 2835 c.c.).

²⁷ Si considerino in particolare gli artt. 1819 e 1820 c.c. sulla restituzione rateale e sul mancato pagamento degli interessi derogati dal co. 12-*bis* 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203. *Infra* par. 4.

*profili di questa nuova forma di finanziamento, che non possono essere regolamentati per analogia ai tradizionali mutui ipotecari».*²⁸

Il prestito vitalizio, inoltre, non prevede che l'operazione sia vincolata ad uno scopo specifico come per i mutui di scopo, pertanto, non può definirsi neanche mutuo di scopo.²⁹

Il contratto di prestito vitalizio ipotecario ha ad oggetto un finanziamento a medio e lungo termine, analogamente a quanto previsto per il credito fondiario:³⁰ nonostante si tratti di un finanziamento a medio e lungo termine,³¹ come già illustrato, data la tipologia di prestito, la durata effettiva del contratto è, di fatto, determinabile solo *ex post*.

La legge nulla prevede circa le modalità di erogazione del finanziamento; non è escluso a priori, anzi la prassi bancaria lo conferma, che le parti possano accordarsi per la tipologia di erogazione del prestito, concludendo contratti che prevedano l'offerta del prodotto attraverso altri strumenti negoziali quali l'apertura di una linea di credito, o un'erogazione periodica di denaro, simile alla forma di rendita vitalizia (ma con durata prestabilita) o anche l'erogazione di una somma accordata in unica soluzione o una combinazione tra le predette ipotesi. Si dovrà, comunque, attendere l'intervento regolamentare del Ministero dello sviluppo economico con il quale verranno emanate ulteriori disposizioni volte a favorire la trasparenza nell'offerta di questa tipologia di prestito.

È infatti previsto che il Ministro dello sviluppo economico con proprio decreto, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentite l'Associazione bancaria italiana e le associazioni dei consumatori, adotterà un regolamento con il quale garantire trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta, nel quale stabilisce:

- le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari;
- i casi e le formalità che comportino una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta di rimborso integrale del finanziamento.³²

²⁸ Cfr. Audizione Abi 2014 - A.S. n. 1564 Modifica all'art. 11 -quaterdecies del Decreto Legge 30 settembre 2005, n.203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del Prestito Ipotecario Vitalizio, 6 novembre 2014

²⁹ Cfr. Cass. 11 gennaio 2001, n. 317, secondo la quale per mutuo di scopo si intendono i contratti nei quali la finalità di finanziamento viene ad assumere rilevanza quale vera e propria obbligazione contrattuale: con la conseguenza che il mancato impiego da parte del mutuatario della somma per lo scopo prefissato, legittima la richiesta di risoluzione per inadempimento del mutuante. Resta ferma la possibilità (come si è espressa con riguardo al credito fondiario, la Banca di Italia con la comunicazione di febbraio 1994, in Bollettino di vigilanza n. 2/1994) che le parti attribuiscono rilievo contrattuale alla destinazione dei finanziamenti, ma ciò non vale ad integrare un mutuo di scopo trattandosi di un onere, finalizzato al conseguimento di un trattamento fiscale di favore.

³⁰ Cfr. art. 38 t.u.b.

³¹ Circa la durata dei finanziamenti a medio e lungo termine, si considera la definizione indiretta del credito a medio e lungo termine derivante dall'art. 15, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, che ai fini delle agevolazioni fiscali previste dalla stessa norma considera a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi.

³² Cfr. co. 12 *quinquies*, art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

4. Modalità di rimborso

L'attuale co. 12 dell'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203 continua a prevedere il rimborso integrale in un'unica soluzione (del capitale e degli interessi) con capitalizzazione annuale degli interessi e spese, ma in base alla nuova formulazione, quest'ultimo è obbligatorio laddove si verificano le seguenti condizioni specificatamente previste dalla norma:

- a) decesso del beneficiario del prestito vitalizio;³³
- b) trasferimento totale o parziale, della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia;³⁴
- c) compimento di atti che comportino una riduzione significativa del valore dell'immobile, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi soggetti che gravino sull'immobile stesso.³⁵

Tali condizioni non precludono la possibilità per il finanziato di estinguere anticipatamente il finanziamento;³⁶ la *ratio* di tali previsioni, sembrerebbe quella di evitare che durante il periodo in cui è concesso il finanziamento, il beneficiario possa porre in essere atti potenzialmente in grado di ridurre il valore dell'immobile, mutando le condizioni iniziali dell'immobile dato in garanzia sulla base delle quali è stato concesso il finanziamento.

Qualora il rimborso integrale del finanziamento non venga effettuato nel termine di dodici mesi dal verificarsi degli eventi che impongono tale obbligo (lett. a) b) e c) di cui sopra: morte del beneficiario, trasferimento della proprietà o altri diritti reali sull'immobile, compimento di atti che ne riducano il valore) l'istituto di credito, in deroga alle regole previste in materia di esecuzione forzata immobiliare (*ex art. 555 c.p.c.*),³⁷ potrà provvedere alla vendita dell'immobile ad un valore pari a quello di mercato;³⁸ tale valore è determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore.³⁹ Tale *iter* procedurale, che esonera la

³³ In caso di decesso, il termine per l'adempimento dell'obbligo di rimborso del finanziamento (*ex art. 1184-1185 c.c.*) coincide con l'apertura della successione del beneficiario.

³⁴ Quali ad esempio la costituzione di usufrutto in favore di terzi sull'immobile dato in garanzia.

³⁵ Le fattispecie b) e c) si inquadrano nell'istituto della decadenza dal beneficio del termine e richiamano le condizioni che permettono al creditore di esigere immediatamente dal debitore insolvente la prestazione ai sensi dell'art. 1186 c.c.

³⁶ Ciò coerentemente con quanto previsto dall'art. 40, co. 1 t.u.b., che recita: «*I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo per l'estinzione contrattualmente stabilito*».

³⁷ Circa le modalità con le quali la banca vende l'immobile ipotecato a suo favore non è previsto nulla dalla legge; l'ipotesi più plausibile è che la banca o l'intermediario provvedano alla vendita del bene in nome e per conto del debitore a ciò legittimata da un mandato gratuito a vendere in *rem propriam*, ai sensi dell'art. 1723, co. 2, c.c. anche nel caso di morte del finanziato non viene meno il mandato, come previsto infatti dall'art. 1723, co. 2 c.c. «*il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi (...) non si estingue per la morte (...) del mandante*». Gli effetti del mandato si verificheranno dunque in capo al mandante debitore, benché defunto in forza della prosecuzione del mandato anche al verificarsi di tale evento estintivo. Sul tema del mandato in *rem propriam* da eseguirsi dopo la morte del mandante, e sull'inclusione nell'attivo devoluto agli eredi nonché sulla computabilità ai fini dell'imposta di successione, cfr. Cass. 23 aprile 2001, n. 5981 che conclude per la soluzione positiva, nonostante l'immobile non sia di fatto destinato ad entrare nell'asse ereditario in maniera definitiva, essendo oggetto d'esecuzione da parte dell'intermediario.

³⁸ Cfr. co. 12 - *quater* art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

³⁹ Il perito è qualificabile come arbitratore, con la conseguenza che la sua eventuale determinazione iniqua o erronea potrà essere impugnata in via giudiziaria ai sensi dell'art. 1349, co. 1, c.c.

banca che ha concesso il prestito dalla normale procedura esecutiva rappresenta una delle principali novità introdotte dalla legge sul prestito vitalizio ipotecario.

Le somme ricavate dalla vendita sono utilizzate per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori dodici mesi, nel caso in cui non sia stata perfezionata la vendita, il valore determinato dal perito viene decurtato del 15% e così si procede nei dodici mesi successivi fino alla vendita dell'immobile.⁴⁰

Alla morte del beneficiario, nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al rimborso anticipato del prestito, in alternativa alla vendita da parte dell'istituto di credito, agli eredi è concessa una doppia possibilità: estinguere il debito rientrando nel pieno possesso dell'immobile e cancellando l'ipoteca, oppure vendere il bene, in accordo con il finanziatore, a condizione che la vendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento del mandato.⁴¹

Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono destinate al soggetto finanziato o ai suoi eredi, in caso di sua morte, che potranno pertanto beneficiare dell'eventuale andamento positivo dei prezzi dell'immobile.⁴²

Al fine di tutelare i beneficiari, l'importo del debito residuo non può, in ogni caso, superare il ricavato della vendita dell'immobile, al netto delle spese sostenute.⁴³ Tale previsione garantisce che gli eredi non dovranno pagare alla banca una somma maggiore del valore di mercato dell'immobile ipotecato, così risolvendo una delle maggiori criticità che non hanno favorito la diffusione di tale istituto sul mercato dell'erogazione del credito: quella del c.d. *cross-over* o sovraesposizione rispetto al valore del bene concesso in garanzia; tale fenomeno consiste in un aumento del debito finale complessivo che può assumere un valore di gran lunga maggiore rispetto a quello dell'immobile, a causa della somma del capitale iniziale più gli interessi capitalizzati; anche in caso di una riduzione del valore dell'immobile può verificarsi tale fenomeno.

A tutela invece dell'acquirente invece, è previsto che le domande giudiziali di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8) c.c. trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto, siano inopponibili nei confronti dell'acquirente.⁴⁴ La norma, dunque, stabilisce non hanno effetto le domande giudiziali volte a:

⁴⁰ Cfr. co. 12 - *quater* art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

⁴¹ Il mandato a vendere e la procura possono essere conferiti con un unico atto, anche all'interno del contratto di prestito vitalizio o con atti distinti e separati ma necessariamente collegati.

⁴² Si tratta del c.d. patto marciano, Cfr. Suprema Corte di cassazione, sentenza 28 gennaio 2015, n. 1625 secondo cui il patto marciano si sostanzia in una clausola contrattuale con la quale si mira ad impedire che il concedente, in caso di inadempimento, si appropri di un valore superiore all'ammontare del suo credito, pattuendosi che, al termine del rapporto, si proceda alla stima del bene e il creditore sia tenuto al pagamento in favore del venditore dell'importo eccedente l'entità del credito, in tal modo escludendo l'illiceità della causa del negozio.

⁴³ Cfr. co. 12 - *quater* art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203. Secondo quanto osservato dall'Abi in Audizione Abi 2014 - A.S. n. 1564 Modifica all'art. 11 -*quaterdecies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, n.203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, in materia di disciplina del Prestito Ipotecario Vitalizio, 6 novembre 2014: «Tale disposizione, conosciuta come "non negative equity pledge" è volta ad evitare di lasciare agli eredi un importo da rimborsare superiore a quello ricavabile dalla vendita della proprietà ipotecata. Tale principio tutela contro il rischio riveniente da oscillazioni del mercato immobiliare ed, in particolare, da un eventuale deprezzamento del valore dell'immobile che, potrebbe non essere sufficiente a rimborsare interamente il prestito».

⁴⁴ Cfr. co. 12 - *quater* art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

- contestare il fondamento di un acquisto a causa di morte di un diritto reale immobiliare;
- ottenere la riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Inoltre, le nuove norme consentono alle parti di concordare le modalità di rimborso degli interessi e delle spese che può, dunque, avvenire sia contestualmente alla scadenza del finanziamento, maturando il montante finale, sia in modo graduale, periodicamente. Al momento della stipulazione del contratto, il beneficiario può infatti concordare con l'istituto di credito, forme di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, anteriormente al verificarsi degli eventi (lett. a) b) e c) di cui sopra: morte del beneficiario, trasferimento della proprietà o di altri diritti sull'immobile, compimento di atti che ne riducano il valore) che impongono invece il rimborso integrale in un'unica soluzione con capitalizzazione di interessi e spese.⁴⁵

Differentemente dall'ipotesi di mutuo, la capitalizzazione annuale costituisce una deroga implicita all'art. 1283 c.c., che vieta l'anatocismo bancario, tranne nel caso in cui vi sia una pattuizione relativa al rimborso graduale della quota di interessi e spese sulla quale è espressamente previsto che non si applichi la capitalizzazione annuale degli interessi.⁴⁶ Tale previsione, insieme al limite stabilito per l'importo del debito, che come illustrato, non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, tutela il contraente beneficiario, prevedendo la possibilità di saldare gli interessi anno per anno e rimborsare solo il capitale iniziale. Il rimborso graduale degli interessi consente di ridurre notevolmente gli interessi dovuti rispetto all'ipotesi di rimborso integrale del capitale e degli interessi capitalizzati fino alla scadenza.⁴⁷

Qualora il beneficiario abbia concordato il rimborso graduale degli interessi e spese, in caso di inadempimento, si applica l'articolo 40, co. 2, del t.u.b.⁴⁸ secondo cui la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento della quota di interessi e delle spese, quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.⁴⁹ A tal fine, costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.⁵⁰ Non è preclusa alle parti la possibilità di prevedere la risoluzione del contratto al verificarsi di eventi diversi da quello previsto dall'art. 40, co. 2, t.u.b., trovando applicazione la disciplina ordinaria in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento.⁵¹

⁴⁵ Cfr. co. 12 - bis art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

⁴⁶ Cfr. co. 12 - bis art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

⁴⁷ Cfr. D. Acquaro, *Prestito vitalizio ipotecario, con la nuova normativa più tutele e maggiore accessibilità*, in casa24.ilsole24ore.com, del 25 marzo 2015.

⁴⁸ In deroga agli artt. 1819, 1820 e 1453 c.c. Sulla derogabilità o meno dell'art. 40, secondo comma, del D.lgs. n. 385/1993 cfr. G. Fauceglia, *Art. 1820*, in *Comm. cod. civ.*, E. Gabrielli (diretto da), D. Valentino (a cura di) Torino, 2011, 227 e con riferimento alla attitudine dell' art. 40, secondo comma t.u.b. a derogare all'art. 1820 e all'art. 1453 ss. c.c., si è espresso in giurisprudenza, Trib. Salerno, 4 febbraio 2011.

⁴⁹ Se si sceglie la formula del rimborso alla scadenza, invece, nulla è dovuto alla banca nel corso della durata del prestito. In tal caso, non ci sono possibilità di insolvenze relative al finanziamento.

⁵⁰ Cfr. co. 12 - bis art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203.

⁵¹ *Ex artt. 1453-1455-1456 c. c.* E' dunque possibile per l'istituto di credito invocare la risoluzione del contratto non solo nell'ipotesi di ritardato pagamento delle rate per sette volte anche non consecutive, ma anche al

PARTE SECONDA – PROFILI TRIBUTARI

1. Introduzione: la nuova normativa nel sistema tributario

Il prestito vitalizio ipotecario, come detto, fu introdotto nell'ordinamento giuridico italiano nel 2005 con la Legge di conversione n. 248/2005 del D. L. n. 203/2005, nel quale fu inserito, all'articolo 11-quaterdecies, il comma 12 che lo regolava in maniera piuttosto scarna.

La L. n. 44/2015, entrata in vigore il 6 maggio 2015, modificando il suddetto comma 12 dell'articolo 11-quaterdecies, e inserendo ulteriori commi, dal 12-bis al 12-sexies, ha previsto una regolamentazione dell'istituto in esame decisamente più articolata e completa, la quale induce l'interprete civilistico a individuare, con notevole sforzo, un nuovo contratto tipico.

Dalla lettura di questa nuova normativa, attraverso il prisma tributario, l'interprete può concludere che le previsioni più salienti sono contenute:

- nel comma 12, in cui si prevede che il prestito vitalizio ipotecario (nel prosieguo PVI) “ha per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile”;
- nel comma 12-ter, in cui è espressamente richiamato il D. P. R. n. 601/1973 sulle agevolazioni tributarie, agli artt. 15 e seguenti, in merito alle agevolazioni per il settore del credito, e quindi, in breve, alla cosiddetta ‘imposta sostitutiva sui finanziamenti’; viene espressamente previsto che “non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario”.
- nel comma 12-quater, in cui si statuisce che detto finanziamento deve essere assistito da garanzia ipotecaria di primo grado. A tale ipoteca si applicano i commi da 1 a 4 e il comma 7 dell'art. 39 del D. Lgs. n. 385/1993 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia: T. U. B.), i quali concernono, in particolare, le ipoteche previste per il credito fondiario.

La prima norma richiamata indica all'interprete tributario due elementi in particolare: primo che il PVI è un finanziamento e, in secondo luogo, che il soggetto finanziatore è una banca. Tale ultimo elemento della fattispecie, in generale, è centrale per due ordini di motivi: primo,

verificarsi delle diverse fattispecie pattuite dalle parti nel contratto medesimo. Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Ufficio esecuzioni immobiliari, con la pronuncia del 29 ottobre, 2013, n. 676 ha statuito che «*la disposizione di cui all'art. 40, secondo comma, del D. Lgs. n. 385 del 1993 non precluda alle parti la possibilità di convenire la risoluzione del contratto al verificarsi di eventi diversi da quello espressamente contemplato dal legislatore del t.u.b.*».

per individuare la corretta applicazione dell'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto nell'ipotesi della tassazione indiretta ordinaria del finanziamento; secondo, perché tra le varie condizioni che permettono l'applicazione della cosiddetta 'imposta sostitutiva sui finanziamenti' (li si approfondirà più oltre), tale elemento soggettivo è fondamentale perché il regime agevolato può essere applicato esclusivamente se erogatore del prestito è un ente creditizio.

La seconda norma richiamata è forse la più importante, nell'ottica dell'analisi della tassazione del PVI, perché essa contiene un espresso rinvio all'imposta sostitutiva sui finanziamenti, prevedendone altresì, apparentemente, una deroga in merito alla durata del finanziamento. L'interprete potrebbe chiedersi, oltre la problematica sorgente dalla deroga (una deroga, lo si approfondirà, che risulta 'dovuta'), se il legislatore abbia voluto rendere obbligatoria per il PVI un'agevolazione opzionale.

La terza norma all'interprete tributario fornisce un'ulteriore e chiarissima indicazione: il PVI deve essere assistito da garanzia ipotecaria e, pertanto, ciò implica l'applicazione, in caso di ordinaria tassazione indiretta, dell'imposta ipotecaria.

In ultimo è necessario domandarsi, ai fini dell'imposizione diretta non richiamata dal legislatore, principalmente in merito a due ordini di questioni concernenti i redditi del soggetto finanziato: primo, se egli abbia diritto alla detrazione prevista sugli interessi dei mutui; secondo, se, qualora ne ricorrano le condizioni, lo stesso debba dichiarare come componente di reddito dipendente una parte di interessi non corrisposti all'ente creditizio, a causa di mutui agevolati, rispetto al tasso ufficiale previsto per il pubblico. Nello stesso tempo gli interessi rappresentano anche il corrispettivo che il finanziato versa al finanziatore per le disponibilità finanziarie. Inoltre occorre tenere presente che le imposte versate sull'atto di finanziamento possono rappresentare una componente negativa del reddito d'impresa. Tali dubbi devono essere dissipati tenendo presente che il PVI rappresenta un nuovo contratto tipico, nonostante l'ambiguità della norma in cui è stata utilizzata una formula di schema obbligazionario, laddove in essa sono stati indicati tutti gli elementi tipici di un contratto.

2. Il regime impositivo del prestito vitalizio ipotecario

2.1. La tassazione indiretta

2.1.1. Prime criticità: l'opzione per il regime sostitutivo e la durata del finanziamento

Per cominciare a individuare una probabile corretta tassazione indiretta del nuovo istituto in esame, è necessario fare riferimento in primo luogo al comma 12-ter, dell'art. 11-quaterdecies, del D. L. n. 203/2005 (nel prosieguo L.PVI), in cui il legislatore ha inserito un rinvio al cosiddetto regime dell' 'imposta sostitutiva sui finanziamenti'.

Tale regime, alternativo all'imposizione indiretta ordinaria, previsto dal D. P. R. n. 601/1973, agli articoli 15 e seguenti, è ormai un regime piuttosto risalente che è stato modificato più volte. Una delle ultime più importanti modifiche,⁵² attenendosi all'ottica

⁵² Tale opzionalità è stata inserita dal D. L. n. 145/2013.

interpretativa del PVI, concerne la sua opzionalità rispetto alla tassazione ordinaria indiretta prevista sui finanziamenti, a fronte di una situazione legislativa precedente che, viceversa, ne prevedeva l'obbligatorietà.

Tale recente intervento normativo si è reso necessario, in generale, perché solo sui finanziamenti garantiti da ipoteca (come il PVI) si poteva godere effettivamente di un'agevolazione, perché su un finanziamento non assistito da ipoteca si sarebbero versate delle imposte inferiori applicando, paradossalmente, il regime ordinario, rispetto al regime agevolativo.⁵³

Dal momento che, per il PVI, ricorrono tutte le condizioni, legali e pratiche, per l'applicazione del regime sostitutivo, soprattutto l'iscrizione ipotecaria, il legislatore vi ha fatto un immediato riferimento, nel comma 12-ter, L.PVI – apparentemente presupponendo, nel modo più corretto, che tale regime sarebbe stato quello effettivamente applicato nella pratica. Non sembrerebbe però che con il comma 12-ter, della L.PVI, il legislatore abbia voluto imporre ai contribuenti tale regime – il testo parrebbe lasciare aperta l'opzione, in quanto vi legge semplicemente: “Ai fini dell'applicazione”-; sembrerebbe dunque, piuttosto, che abbia voluto, attraverso tale norma, statuire che l'opzione può essere esercitata a prescindere dal requisito della durata.

Per razionalizzare il senso di tale deroga, occorre tener presente che nella normativa sul regime sostitutivo è previsto che l'imposta sostitutiva sull'atto di finanziamento e l'esenzione conseguente per tutti i relativi atti inerenti sia applicabile esclusivamente ai finanziamenti di durata superiore ai 18 mesi.

Questa deroga, introdotta dal comma 12-ter suddetto, era dunque necessaria a causa di contrasti interpretativi di notevole rilevanza pratica: qualora infatti tale elemento oggettivo della durata non sia specificato nel contratto in modo chiaro, ciò sarebbe una causa ostativa all'applicazione del regime sostitutivo. Nello specifico, per quanto attiene al PVI, la durata dell'accordo in esame è esclusivamente probabilistica e aleatoria, siccome legata, per struttura e natura dell'accordo in esame, alla scomparsa del soggetto persona fisica. Dunque, dal momento che il nuovo istituto si inserisce in un'operazione ordinamentale di politica di aiuti al settore immobiliare, lo si è già acclarato in precedenza, se essa non fosse stata prevista, su questo istituto si sarebbe forse scatenato un contenzioso interpretativo in merito

⁵³ Esemplicando: se si era in presenza di un finanziamento erogato da un 'soggetto IVA', tale finanziamento, ove non accompagnato da ipoteca, secondo il regime normale era assoggettato all'imposta sul valore aggiunto in esenzione e all'imposta di registro in misura fissa; importo decisamente inferiore a quello da corrispondere (imposta sostitutiva con aliquota dello 0,25%) secondo il regime sostitutivo. Solo in presenza di garanzia ipotecaria (imposta ipotecaria con aliquota al 2%), in effetti, il regime “agevolato” poteva considerarsi effettivamente tale. Dunque, grazie al D. L. n. 145/2013, tale regime sostitutivo rappresenta attualmente una vera e propria agevolazione. Cfr. Amministrazione Finanziaria, *Risoluzione ministeriale n. 250393/1980*, in cui si chiarisce che l'imposta sostitutiva sui finanziamenti non è un'agevolazione ma un'imposta autonoma. Cfr., inoltre, F. Solfaroli Camillocci, *L'imposta sostitutiva sui finanziamenti è opzionale*, in *il fisco* n. 17/2014; G. Polo, *Il regime dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti diventa opzionale*, in *Bollettino tributario* n. 2/2014; G. Salvi, *Nuovo regime opzionale dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio-lungo termine*, in *Amministrazione&Finanza* n. 8/2014; Assonime, *Circolare n. 17/2014, imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine: applicabilità in base ad opzione e operazioni di finanziamento strutturate come emissioni di obbligazioni*. In merito alle formalità per l'esercizio dell'opzione cfr. più oltre.

alla possibile applicazione, rispetto all'imposizione ordinaria, dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti, che permette un notevole risparmio d'imposta.

Per ancor meglio dipanare tutte queste questioni fino ad adesso appena abbozzate, pare opportuno richiamare in breve, più specificamente, le normative sulla tassazione dei finanziamenti, distinguendo tra l'ordinaria tassazione e il regime sostitutivo, affinché sia possibile avere a disposizione gli strumenti per poter confrontare i due regimi e optare per l'uno o per l'altro.

Occorre tener presente, inoltre, per tentare di individuare la corretta tassazione dell'atto in oggetto, di due elementi: primo che si tratta di un accordo tra un ente creditizio e una persona fisica e, secondo, che tale atto assume, come acclarato nella prima parte, la forma dell'atto notarile, a causa della contestuale iscrizione ipotecaria.

2.1.2. L'ordinaria tassazione dei finanziamenti in breve: stipula dell'atto e risoluzione

Come noto, per quanto concerne la tassazione indiretta ordinaria dei finanziamenti, al momento della **stipula del contratto**, la normativa basilare è contenuta nel D. P. R. n. 131/1986, in materia di **imposta di registro** (nel prosieguo: TUR), il quale attraverso le previsioni contenute nell'art. 5 e nell'art. 40, deve essere coordinato con il D. P. R. n. 633/1972 in materia di **imposta sul valore aggiunto** (nel prosieguo: D.IVA). In questi due ultimi articoli richiamati del TUR (uno concernente le scritture private e l'altro le scritture notarili) viene statuito il principio di alternatività, cosiddetta 'parziale'⁵⁴ tra l'imposta di registro e l'imposta sul valore aggiunto: qualora il soggetto erogante il finanziamento sia un 'soggetto IVA', a norma dell'art. 4 del D. IVA (e ricorra inoltre, ovviamente, il verificarsi dell'elemento oggettivo, ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 3 del D.IVA, e dell'elemento territoriale, secondo gli artt. 7 e seguenti del D.IVA - tutti requisiti presenti in merito al PVI), sul finanziamento non deve più essere corrisposta l'imposta di registro in misura proporzionale nella misura del 3%,⁵⁵ prevista per i finanziamenti in cui il finanziatore non sia un ente creditizio, ma dovrà essere applicata la normativa in ordine all'imposta sul valore aggiunto. O, per meglio dire: in onore della parzialità di cui sopra, l'imposta di registro deve in ogni caso essere corrisposta, ma nella misura fissa dei 200 €, e per quanto concerne l'imposta sul valore aggiunto, l'operazione di finanziamento rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta in forza dell'art. 3, comma 2, n. 3), del D. P. R. n. 633/1972, in quanto prestazione di servizi e, a norma dell'art. 10, comma 1, n. 1) del medesimo Decreto essa rientra nelle ipotesi di esenzione.⁵⁶ Dunque in regime ordinario, per quanto concerne il PVI, dal momento che il soggetto finanziatore è un ente creditizio, deve essere applicata l'imposta sul valore aggiunto in esenzione e l'imposta di registro in misura fissa.

⁵⁴ Come noto l'applicazione del principio dell'alternatività parziale tra imposta di registro e imposta sul valore aggiunto, genera una tassazione che prevede che al momento della registrazione dell'atto al quale deve essere applicata l'imposta sul valore aggiunto, occorra versare anche l'imposta di registro in misura fissa.

⁵⁵ Tale aliquota deriva dall'applicazione dell'art. 9, Tar., P. I, TUR. Tale norma è di chiusura del sistema: "Atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale: 3%".

⁵⁶ Il regime delle operazioni esenti non si discosta da quello delle operazioni 'ordinarie' se non per l'obbligo di indetraibilità dell'imposta pagata sugli acquisti a norma dell'art. art. 19, comma 2, D.IVA.

Inoltre sull'atto di finanziamento deve essere versata l'**imposta di bollo**. Dal momento che il PVI è redatto, come detto, nella maggioranza dei casi, per atto pubblico, a norma dell'art. 1, comma 1, della Parte I della Tariffa allegata al D. P. R. n. 642/1972, l'imposta di bollo ammonta a 16 € per ogni foglio; ma tale atto, per obbligo, è registrato telematicamente e dunque l'imposta di bollo da corrispondere, a norma dell'art. 1, comma 1bis1, n. 4), della Parte I della Tariffa allegata al medesimo Decreto è pari a 45 €. ⁵⁷

Poiché, come detto, il PVI deve necessariamente essere garantito da ipoteca, occorre considerare, oltre l'imposta ipotecaria e la tassa ipotecaria, anche, nuovamente, l'imposta di bollo e l'imposta di registro da pagarsi su tale garanzia.

Per quanto attiene all'**imposta di registro**, norma centrale è quella recata dall'art. 6 della Parte Prima della Tariffa allegata al TUR, per la quale le "garanzie reali e personali a favore di terzi, se non richieste dalla legge", sono assoggettate a imposta con un'aliquota dello 0,50%. Affinché, dunque, possa essere applicata l'imposta di registro è necessario che ricorrano due condizioni: la garanzia non deve essere richiesta dalla legge e la garanzia non deve essere a proprio favore. Il presupposto di imponibilità è l'atto di assenso all'iscrizione della garanzia, ma il fatto che tale garanzia sia richiesta dalla legge e che, nella maggioranza dei casi, essa è prestata non a favore di terzi implica che l'imposta di registro ex art. 6 richiamato non è applicabile al PVI. ⁵⁸

Vi è però, al proposito, una questione che rimane ancora irrisolta. Si tratta della tassazione della garanzia prestata a proprio favore da parte del finanziato. Nella R. M. n. 260146/1991 viene statuito che tale tipo di garanzia debba essere assoggettata all'imposta di registro nella misura fissa. Questa statuizione, nella Risoluzione, non viene motivata. L'unica soluzione possibile è che tale atto sia stato considerato come un atto non patrimoniale e dunque sottoposto a registrazione a norma dell'art. 11, Parte Prima della Tariffa allegata al TUR. Invero tale motivazione non appare assolutamente soddisfacente: è innegabile che la prestazione di una garanzia sia un atto patrimoniale. Questa constatazione ha spinto una parte della dottrina ⁵⁹ a profilare, su tale atto, l'applicazione, ai sensi dell'art. 9, Parte Prima della Tariffa, dell'imposta di registro nella misura del 3%. Questa conclusione non è chiaramente condivisibile dal momento che il legislatore aveva come scopo proprio quello di agevolare le garanzie reali prestate dal debitore a proprio favore. La soluzione, è stato sostenuto, ⁶⁰ dovrebbe essere quella che su tale atto non debba essere corrisposta alcuna imposta di registro, ma non resta che prendere atto della risoluzione più su richiamata.

⁵⁷ Cfr. CNN, studio n. 854-2014/T, *Attività notarile ed imposta di bollo* (a cura di G. Petteruti).

⁵⁸ A tale conclusione cui nell'interpretazione dell'art. 6, Tar. P. I, TUR, fa eco l'art. 5, Tab., TUR, concernente atti per i quali non deve essere richiesta la registrazione: "... garanzie richieste da leggi ... e atti relativi alla loro cancellazione, comprese le quietanze da cui risulti l'estinzione del debito".

⁵⁹ Cfr. M. Trapè, *La registrazione dei contratti di locazione relativi a beni immobili*, in *Rivista di diritto finanziario e scienza delle finanze* n. 3/1987, p. 558.

⁶⁰ A. Busani, *L'imposta di registro*, 2009, p. 870: "Allora occorre inevitabilmente concludere che: a) non trattandosi di atti indicati nella tariffa (articolo 2, comma 1, lett. a), TUR), essi sono al di fuori del campo applicativo dell'imposta di registro; b) la loro registrazione non è pertanto obbligatoria, né in 'termine fisso', né 'in caso d'uso'; c) se essi sono presentati volontariamente per la registrazione (articolo 8, comma 1, TUR), essi scontano l'imposta fissa".

Per quanto concerne l'**imposta di bollo**, su l'iscrizione ipotecaria non deve essere corrisposta lacuna imposta perché, se la registrazione dell'atto di finanziamento avviene per vie telematiche, tale bollo è ricompreso nella forfettizzazione prevista per tale tipo di registrazione, (nota 1bis, art. 1, Parte I, Tariffa, D. P. R. n. 642/1972). In caso diverso dalla registrazione telematica, si applica la normativa precedentemente illustrata.⁶¹

Di estrema importanza, nell'ambito ivi trattato, soprattutto in caso di comparazione degli oneri fiscali derivanti dall'applicazione del regime ordinario o di quello sostitutivo, sono, come detto, l'imposta ipotecaria e la tassa ipotecaria.

Per quanto concerne l'**imposta ipotecaria**, a norma dell'art. 6, della Tariffa allegata al D. Lgs. n. 347/1990 (nel prosieguo: TUIC), essa deve essere corrisposta nella misura del 2%. La base imponibile, da calcolarsi ai sensi dell'art. 3 del TUIC, "è commisurata all'ammontare del credito garantito, comprensivo di interessi e accessori. Se gli interessi sono indicati soltanto nel saggio si cumulano le annualità alle quali per legge si estende l'iscrizione".

In ordine alla **tassa ipotecaria** l'art. 1, comma 1, della Tabella allegata al TUIC, prevede, per ogni iscrizione una tassa di 35€. Tale tassa, lo si evidenzierà più oltre, non rientra nel regime agevolativo opzionale sostitutivo.

Nell'ipotesi di **risoluzione dell'atto** di finanziamento garantito si deve corrispondere, ordinariamente, dal momento che l'eventualità è normalmente - almeno per quanto attiene al PVI: obbligatoriamente - prevista nel contratto, l'imposta di registro (o, in alternativa parziale, l'imposta sul valore aggiunto), l'imposta ipotecaria, la tassa catastale e l'imposta di bollo.

Per quanto concerne l'**imposta di registro**, norma di riferimento in ordine alla risoluzione dei contratti è l'art. 28 del TUR, in cui si prevede, per ciò che interessa i contratti di finanziamento ordinari, che, essendo le clausole o le condizioni risolutive normalmente inserite nel contratto stesso,⁶² l'imposta di registro da versare è quella in misura fissa, attualmente di 200 €.

Se dovesse essere previsto un corrispettivo per il recesso, recita la norma richiamata, deve essere versata l'imposta di registro in misura proporzionale prevista o dall'art. 6 o dall'art. 9 della Tariffa, Parte Prima, allegata al T. U. R.; per cui: nel primo caso si applica un'aliquota pari allo 0,50 % (ipotesi in cui venga ceduto un credito), mentre nel secondo caso si applica un'aliquota del 3% (tutte le altre ipotesi). Nel caso in cui a recedere sia un 'soggetto IVA',

⁶¹ Cfr. CNN, studio n. 854-2014/T, *Attività notarile ed imposta di bollo* (a cura di G. Petteruti).

⁶² Per quanto concerne i finanziamenti concessi da enti creditizi, dunque applicabile anche al PVI, una causa di scioglimento del contratto di diritto è rinvenibile nell'art. 40 del D. Lgs. n. 385/1993 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia: TUB): "1. I debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo per l'estinzione contrattualmente stabilito. I contratti indicano le modalità di calcolo del compenso, secondo i criteri stabiliti dal CICR al solo fine di garantire la trasparenza delle condizioni. 2. La banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centoottantesimo giorno dalla scadenza della rata." Tale secondo comma è richiamato anche nella normativa sul PVI. Inoltre, come detto nella prima parte, ai commi 12 e 12-bis della normativa del PVI sono previste delle specifiche cause di risoluzione dell'atto.

e sia previsto un corrispettivo per tale recesso, allora dovrà essere scontata l'**imposta sul valore aggiunto** sul valore del corrispettivo e l'imposta di registro in misura fissa, in forza del principio di alternatività parziale fra queste due imposte.

Per quanto concerne l'**imposta di bollo**, essa deve essere corrisposta per la cancellazione dell'ipoteca. L'art. 1, comma 1-bis, n. 3), del D. P. R. 642/1972, prevede che l'importo per tale formalità sia di 155 €.⁶³

Per quanto attiene all'**imposta ipotecaria** e alla **tassa ipotecaria**, occorre in primo luogo evidenziare che il TUIC attuale non prevede, all'art. 1, "oggetto dell'imposta", l'ipotesi della cancellazione dell'ipoteca; la cancellazione, infatti, è equiparata a una annotazione dall'art. 13 della Tariffa allegata al menzionato Testo Unico. Tale articolo prevede, in ordine all'imposta ipotecaria, un'aliquota pari allo 0,50%. Nella nota relativa è specificato che si deve derogare all'art. 3 del TUIC in merito alla base imponibile, per cui essa, in questa ipotesi, è pari alla somma garantita (escludendo, quindi, interessi e accessori, elementi compresi, invece, nel calcolo della base imponibile al momento dell'iscrizione).

Per quanto concerne la tassa ipotecaria, invece, non è prevista da nessuna norma la cancellazione; ma che la si voglia considerare, tale cancellazione, come una annotazione⁶⁴ o come una iscrizione "al contrario"⁶⁵, essa deve comunque essere corrisposta nella misura del 35€, ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Tabella allegata al TUIC. Invero, considerando l'art. 40-bis del T. U. B., tale tassa, al momento della cancellazione, non deve essere versata.⁶⁶

2.1.3. L'imposta sostitutiva sui finanziamenti e il prestito vitalizio ipotecario

Esercitando l'opzione (le modalità di tale esercizio saranno specificate più oltre), in luogo del regime ordinario appena illustrato, si applica il regime sostitutivo previsto nel D. P. R. n. 601/1973, Titolo V, "Agevolazioni per il settore del credito", artt. 15 – 22, richiamato, come detto nella normativa sul PVI, in cui il legislatore ha regolato un'imposta sostitutiva sulle operazioni di finanziamento a medio e lungo termine e ha previsto un'esenzione per le relative operazioni inerenti a tali finanziamenti. La sostituzione e l'esenzione operano per l'imposta di registro, l'imposta di bollo, le imposte ipotecarie e catastali e per la tassa sulle concessioni governative; ne risulta dunque esclusa la tassa ipotecaria.⁶⁷

⁶³ Cfr. CNN, studio n. 854-2014/T, *Attività notarile ed imposta di bollo* (a cura di G. Petteruti).

⁶⁴ Cfr. C. M. 37/1991.

⁶⁵ Cfr. Agenzia del territorio, *Circolare 199/T/1998*.

⁶⁶ Per quanto attiene a finanziamenti e mutui, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari (ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti), occorre fare riferimento anche all'art. 40-bis del TUB: "1. Ai fini di cui all'art. 2878 del codice civile e in deroga all'articolo 2847 del codice civile, l'ipoteca iscritta a garanzia ... si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita. 2. Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data, *senza alcun onere* per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio. 4. Decorso il termine di cui al comma 2, accertata la presenza della comunicazione di cui al medesimo comma ... procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 2. 5. Per gli atti previsti dal presente articolo non è necessaria l'autentica notarile". Tale norma è evidentemente applicabile anche al PVI.

⁶⁷ Ne consegue che, non comparando in tale elenco, l'agevolazione non opera per la tassa ipotecaria. Cfr. Agenzia del territorio, *Circolare 9/T/2007*; F. Zaccaria, *La tassazione dei finanziamenti bancari e l'imposta sostitutiva*, in *il fisco* n. 18/2008. Inoltre l'esenzione non opera nemmeno per gli atti giudiziari e nemmeno per

Come detto (lo si approfondirà ulteriormente fra breve) la normativa sul PVI prevede una deroga all'elemento oggettivo in ordine alla durata del finanziamento prevista nel Decreto summenzionato (più di 18 mesi).

Si analizzano molto brevemente, di seguito, tutti gli elementi costitutivi tale agevolazione al credito in relazione al PVI, ossia: l'elemento soggettivo (in cui si accennerà a questioni attinenti al rimborso), l'elemento oggettivo (comprendente la durata e l'individuazione degli atti relativi inerenti che godono dell'esenzione), l'elemento territoriale, le aliquote e la base imponibile, gli adempimenti formali, l'accertamento e le sanzioni.

Per quanto concerne i **requisiti soggettivi**, si afferma comunemente che i soggetti passivi del tributo (vale a dire i soggetti che possono godere del regime sostitutivo) sono le banche che erogano il finanziamento. La norma - art. 15 del D. P. R. n. 601/1973 - fa riferimento, testualmente, alle “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”.

La normativa sul PVI non riprende tale terminologia, ormai piuttosto datata, ma, al comma 12, si tratta di “banche” e “intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385”, di cui si è già detto nella prima parte. Questi enti così classificati, rappresentano anche il soggetto passivo dell'imposta sostitutiva ai sensi dell'art. 17 del D. P. R. n. 601/1973.

Tale previsione, occorre evidenziarlo, rappresenta un'eccezione al sistema previsto per l'imposta di registro dal TUR, al quale fa espresso richiamo l'art. 20, comma 5, del D. P. R. n. 601/1973, in ordine alla rettifica dell'imponibile, l'accertamento d'ufficio, le sanzioni e “per quanto altro riguarda l'applicazione dell'imposta sostitutiva”. Nel sistema dell'imposta di registro,⁶⁸ infatti, è prevista la solidarietà passiva dei contraenti, che dunque viene meno nel caso dell'imposta in oggetto. Ciò produce effetti soprattutto in ordine alle eventuali richieste di rimborso:⁶⁹ tale facoltà può essere esercitata esclusivamente dal soggetto passivo d'imposta, che nell'ipotesi in esame è l'ente erogatore il finanziamento. Ma tale differenza in ordine alla soggettività passiva produce effetti anche in merito all'eventuale ‘rivalsa’ dell'ente sul soggetto finanziato: se infatti, per espressa previsione contrattuale il peso dell'imposta è stato traslato su quest'ultimo, come normalmente si realizza nella pratica, responsabile d'imposta è comunque l'ente erogatore. Ulteriore effetto è che se l'amministrazione disconosce l'agevolazione, riprende vigore la responsabilità solidale

le cambiali emesse in relazione al finanziamento (cfr. art. 15, comma 2, D. P. R. n. 610/1973). Tali esclusioni dall'agevolazione potrebbero essere prese in considerazione in quanto elementi da valutare al momento della scelta tra il regime ordinario e il regime sostitutivo.

⁶⁸ Art. 57 del TUR.

⁶⁹ Per quanto attiene al rimborso di imposte eventualmente pagate in eccesso, si evidenzia che tale eccesso può essere dovuto a due diverse ragioni: I) applicazione del regime ordinario in luogo di quello sostitutivo; II) applicazione dell'aliquota del 2% in luogo di quella dello 0,25%, per quanto concerne i finanziamenti prestati per l'acquisto di immobili ad uso abitativo ‘prima casa’ o meno. Nel primo caso l'istanza di rimborso deve essere inoltrata all'ufficio territoriale dell'amministrazione dalle parti contraenti, le quali, in questo caso risultano essere i soggetti passivi in solidarietà, secondo gli artt. 11 e 57 del T. U. R.; nel secondo caso l'istanza di rimborso deve essere presentata all'ufficio che ha ricevuto la dichiarazione e soggetto legittimato è il solo ente creditizio. Cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 85/E/2006*.

prevista nel TUR, per cui l'atto impositivo, col quale vengono richieste le imposte ordinarie, potrà essere notificato sia al finanziatore sia al finanziato, secondo le normali regole previste per l'imposta di registro.⁷⁰

Per quanto attiene all'**ambito oggettivo**, forse il più importante da analizzare per questo lavoro di individuazione della giusta tassazione del nuovo PVI, occorre in prima istanza distinguere, in generale, fra le operazioni di finanziamento, che sono soggette a imposta sostitutiva, e le esenzioni per le relative operazioni inerenti a tali finanziamenti. Il PVI, infatti, potrebbe, in ottica fiscale, a seconda delle finalità che i soggetti vogliono perseguire, rientrare in uno degli atti relativi e inerenti a un precedente finanziamento oppure essere considerato come un nuovo finanziamento a sé stante.

Occorre in primo luogo chiarire che dalla giurisprudenza è stata indicata una definizione di "finanziamento", almeno ai sensi dell'imposta sostitutiva in esame. La Corte di Cassazione ha specificato che con tale termine il legislatore ha inteso riferirsi alla finalità generale dell'operazione, a prescindere dalla forma dell'atto,⁷¹ e che "finanziamento, in senso proprio e più ampio, vuol dire ... provvista di disponibilità finanziarie, cioè possibilità di attingere denaro, in qualunque momento ciò sia necessario, in base ad un impegno in tal senso assunto dall'istituto di credito, con obbligo di restituzione entro il termine (più o meno lungo) previsto contrattualmente".⁷² La Corte ha altresì specificato che la durata del contratto deve essere indicata nell'atto stesso, il quale non può essere integrato successivamente da un atto ulteriore.⁷³

Dunque appare evidente che il PVI integra perfettamente il requisito oggettivo in quanto il finanziato entra effettivamente nella disponibilità di risorse finanziarie. Si deve però nuovamente evidenziare che dagli elementi indicati dalla normativa agevolativa non deve essere preso in considerazione quello della durata del finanziamento; come detto, ai sensi del comma 12-ter, "non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario" "ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601".⁷⁴

⁷⁰ Cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 85/E/2006 e Risoluzione 162/E/2005*; A. Cissello, *Imposta sostitutiva sui finanziamenti: problematiche in tema di sanzioni, accertamento, riscossione*, in *il fisco* n. 22/2013.

⁷¹ Cass. n. 4470/1983

⁷² Cass. n. 4611/2002. Cfr. inoltre Cass. n. 4407/2005.

⁷³ Cass. n. 6412/2014.

⁷⁴ Si reputa che non valga la pena soffermarsi ampiamente sull'annosa questione concernente la durata del finanziamento. Di tale aspetto, infatti, per quanto attiene al PVI, non occorre tenerne troppo conto perché il comma 12-ter della legge sul PVI prevede una deroga, appunto, a tali previsioni. In generale l'imposta sostitutiva è applicabile, lo si ripete, esclusivamente a finanziamenti che abbiano una durata superiore ai 18 mesi. Tale durata, secondo certune interpretazioni (Agenzia del territorio, *Circolare 8T/2002 e 3T/2001*) potrebbe dipendere da clausole risolutive espresse a favore del finanziatore. Normalmente tali clausole non dovrebbero essere rilevanti in merito all'analisi della durata di un finanziamento, soprattutto se sono a favore del finanziato, ma anche a favore del finanziatore; ma, per esempio, colla sentenza della Corte di Cassazione n. 21088/2015 è stato statuito che il recesso 'senza giustificato motivo' (ad nutum) del finanziatore preclude a che il finanziamento possa essere considerato a medio o lungo termine, stabilendo, per conseguenza, che su tale atto occorra versare le imposte indirette secondo il regime ordinario. Di tale aspetto, per quanto attiene al PVI, non occorre tenerne troppo conto perché, lo si ribadisce, il comma 12-ter della legge sul PVI prevede una deroga, appunto, a tali previsioni.

Per quanto attiene alle relative operazioni inerenti a tali finanziamenti, per cui, come detto, è prevista l'esenzione dalle imposte indirette (salvo, eventualmente l'imposta sul valore aggiunto –comunque in esenzione - e la tassa ipotecaria), esse assumono rilievo in relazione alla finalità dell'operazione: tale finalità, infatti, può permettere la distinzione fra un finanziamento e gli atti ad esso relativi, per i quali è prevista l'esenzione, e una nuova operazione, la quale non rientrerebbe nell'esenzione, in quanto autonomo finanziamento, e per la quale potrebbero non ricorrere le condizioni per l'applicazione del regime agevolato sostitutivo.

Per districarsi in questa non semplice questione è necessario individuare le operazioni relative a tali finanziamenti, per discernere se tali atti li si possa considerare relativi ai finanziamenti presunti originari o se li si debba considerare degli atti autonomi da tassare separatamente dai primi.⁷⁵ Tale questione si innesta nell'analisi della tassazione del PVI perché, essendo tale atto per sua natura senza scopo fisso, le parti (per necessità fiscali) potrebbero inserirvi delle clausole specifiche attinenti tali finalità. Tali clausole, ovviamente, come detto nella prima parte, ove presenti, non snaturerebbero l'istituto.

Una delle ipotesi più ricorrenti, in generale, è quella della stipula di un finanziamento per l'estinzione di un debito pregresso. L'amministrazione, in merito, si è pronunciata più volte. In un primo caso⁷⁶ l'amministrazione ha concluso che una nuova stipula del finanziamento rientra tra "Le operazioni relative" (art. 15, D. P. R. n. 601/1973) in quanto "I descritti peculiari contenuti contrattuali, evidenziano, dunque, come il contratto in esame presupponga la percezione da parte del soggetto beneficiario di una reale ed effettiva disponibilità finanziaria". Successivamente,⁷⁷ l'amministrazione, trattando di un'apertura di credito in conto corrente garantito da ipoteca, che viene in seguito trasformato in mutuo fondiario con annotazione di conferma dell'ipoteca, afferma che tale "trasformazione" non è tale ma si tratta di un nuovo contratto che, in quanto tale, non può rientrare tra le "operazioni relative", per cui è prevista l'esenzione, né tra i finanziamenti soggiacenti a imposta sostitutiva. La motivazione è piuttosto particolare: il finanziamento è tale solo ed esclusivamente se, oltre a rendere disponibile nuova liquidità, è destinato a finalità di impieghi produttivi e non all'estinzione di debiti pregressi. Tale requisito non è richiesto dalla legge, ma la sua sussistenza è stata, anche recentemente, ribadita dalla Giurisprudenza di legittimità.⁷⁸

Tale posizione dell'amministrazione, a dispetto di questi recenti arresti giurisprudenziali, è stata poi rivisitata recentemente a causa di un'interrogazione parlamentare del 6 aprile 2011, n. 5-04536, presentata dagli on. K. Zeller e altri. Nella risposta viene affermato che tale requisito dalla legge non è richiesto. Nel dicembre del 2011 l'amministrazione emana,

⁷⁵ Il D. L. n. 91/2014 (L. n. 116/2014) ha modificato l'art. 15 del D. P. R. n. 601/1973, inserendo una sorta di interpretazione autentica per la quale nell'esenzione prevista per le operazioni relative e inerenti a finanziamenti devono essere compresi anche la cessione dei crediti e la cessione dei contratti successivi al finanziamento. Cfr. Assonime, *Circolare 19/2015*.

⁷⁶ Agenzia del territorio, *Risoluzione 2/T/2004*.

⁷⁷ Agenzia del territorio, *Risoluzione 1/T/2005*.

⁷⁸ Cfr. Cass. nn. 695/2015, 9930/2008 e 4611/2002.

dunque, un documento⁷⁹, concernente un “contratto concluso da una società holding per la riqualificazione di precedenti indebitamenti, propri o di società controllate”, in cui viene affermato che unico requisito richiesto dalla legge è che il finanziato acquisisca un’effettiva disponibilità finanziaria. A ben considerare l’interpretazione dell’amministrazione appare monca: viene difatti escluso che tali finanziamenti, stipulati per estinguere debiti pregressi, non rientrino nell’ambito di applicazione dell’imposta sostitutiva; ma nello stesso tempo niente viene affermato in relazione a un’eventuale loro esenzione in quanto possibili atti relativi a un originario finanziamento. Sarebbe però, probabilmente, proprio quest’ultima l’interpretazione da preferire, alla luce della lettera della norma che, come detto, tratta anche di “modificazione”.⁸⁰ Inoltre ciò rispetterebbe anche le principali indicazioni fornite dall’Amministrazione già nel 2004, quando il problema iniziò a manifestarsi.

Ad ogni modo tra gli atti sicuramente relativi e inerenti a operazioni di finanziamento vi rientrano anche gli atti di “estinzione” e dunque di risoluzione dell’accordo. Per tali atti, dunque, opera l’esenzione prevista dall’art. 15, comma 1, del D. P. R. n. 601/1973 (fatta salva, naturalmente, la tassa ipotecaria).

Sulle finalità che potrebbero essere segnalate nell’atto di PVI, è necessario considerarle ulteriormente per quanto concerne **le aliquote** dell’imposta sostitutiva da applicare al finanziamento, qualora esso sia indirizzato all’acquisto di un immobile abitativo, per il quale sia possibile o meno richiedere, almeno potenzialmente, l’agevolazione cosiddetta ‘prima casa’.

Per quanto concerne le aliquote dell’imposta sostitutiva, infatti, occorre rimarcare che anche in questo ambito la normativa è piuttosto contorta a causa della superfetazione legislativa, ma gli interpreti hanno ormai appianato ogni discussione, per cui, attualmente, la previsione (art. 18 del D. P. R. n. 601/1973) è la seguente: l’aliquota generale prevista è quella dello 0,25%; è poi prevista un’aliquota pari al 2% nei casi di acquisto/costruzione/ristrutturazione di beni immobili ad uso abitativo per i quali non ricorrano le condizioni per l’agevolazione cosiddetta ‘prima casa’.⁸¹

Dunque, se il PVI è contratto per perseguire la finalità di un acquisto immobiliare abitativo per il quale non sia possibile richiedere l’agevolazione ‘prima casa’, l’imposta sostitutiva deve essere applicata con aliquota pari al 2%; se ricorrono le condizioni ‘prima casa’,⁸² l’aliquota scende allo 0,25% - misura ordinaria dell’imposta sostitutiva sui finanziamenti, da applicarsi in qualsiasi altro caso.

Se questa è l’imposizione astrattamente ipotizzabile, occorre evidenziare, senza addentrarsi nella materia più di quanto permesso dai limiti del presente studio,⁸³ che, da una veloce

⁷⁹ Agenzia delle entrate, *Risoluzione 121/E/2011*.

⁸⁰ Tale conclusione potrebbe essere avvalorata dall’analisi delle vicende interpretative, tra prassi e giurisprudenza, che hanno avuto riguardo alla c.d. ‘surroga’ del mutuo, la quale, attualmente, è considerata operazione esente, ai sensi dell’art. 8 del D. L. n. 7/2007.

⁸¹ L’agevolazione cosiddetta ‘prima casa’ trova regolazione nella nota II-bis dell’art. 1, Tar., P. I, TUR.

⁸² A prescindere dal fatto che l’agevolazione (nell’ambito dell’imposta di registro sul trasferimento della cosa) sia stata effettivamente richiesta. Cfr. al proposito Consiglio Nazionale del Notariato, *Studio n. 19-2008/T*.

⁸³ Vd. le conclusioni per qualche considerazione ulteriore. Il lettore inoltre potrebbe stupirsi che con il PVI sia astrattamente possibile richiedere l’agevolazione ‘prima casa’ sui finanziamenti, in quanto il finanziato, per struttura dell’istituto in esame, deve già essere proprietario di un immobile. Invero ciò si potrebbe realizzare,

disamina di queste questioni attinenti alle finalità del finanziamento, in merito all'acquisto di immobile ad uso abitativo, si può concludere che, essendo il PVI privo di scopo (essendo cioè un 'atto silente'), appare prudente non indicare nell'atto alcuna finalità, potendo in questa maniera assicurarsi (salvo contestazioni successive da parte dell'Amministrazione) l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota dello 0,25%. Per quanto concerne l'eventuale finalità di estinzione di un debito pregresso, invece, tale finalità la si potrebbe indicare per forzare la posizione dell'Amministrazione precedentemente illustrata, in modo da provare a far rientrare il finanziamento in una delle ipotesi di esenzione in quanto relativo atto inerente a un precedente finanziamento assoggettato al regime sostitutivo.

Tali aliquote si applicano su una **base imponibile** che corrisponde all'ammontare complessivo del finanziamento erogato nel corso di ciascun esercizio. Anche in questo caso, in generale, è prevista un'eccezione: "Per i finanziamenti fatti mediante apertura di credito ... si tiene conto dell'ammontare del fido", a prescindere dall'ammontare effettivamente utilizzato dal finanziato.⁸⁴ Ma non è questo il caso del PVI.

Per quanto attiene al **requisito territoriale**, centrale risulta essere il rinvio piuttosto generalizzato all'imposta di registro contenuto nell'art. 20, comma 5, del D. P. R. n. 601/1973: "Per la rettifica dell'imponibile, per l'accertamento d'ufficio dei cespiti omessi, per le sanzioni relative alla omissione o infedeltà della dichiarazione, per la riscossione, per il contenzioso e per quanto altro riguarda l'applicazione dell'imposta sostitutiva valgono le norme sull'imposta di registro".

Dunque in particolare, sembrerebbe richiamato l'art. 2 del TUR, rubricato "atti soggetti a registrazione", per il quale: "Sono soggetti a registrazione, a norma degli articoli seguenti: a) gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato ... d) gli atti formati all'estero, compresi quelli dei consoli italiani, che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di altri diritti reali, anche di garanzia, su beni immobili o aziende esistenti nel territorio dello Stato e quelli che hanno per oggetto la locazione o l'affitto di tali beni".

Il PVI, come detto, assume necessariamente la forma notarile dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, dunque, nell'ipotesi più semplice,⁸⁵ esso è stipulato in Italia e deve essere registrato in termine fisso.

a discapito del nome dell'agevolazione in argomento. Per esempio il finanziato potrebbe essere proprietario di un immobile per il cui acquisto non abbia fruito dell'agevolazione; o si potrebbe dare il caso che un soggetto abbia acquisito l'immobile per liberalità usufruendo dell'agevolazione, ma tale evenienza non impedisce allo stesso di acquistare a titolo oneroso potendo usufruire nuovamente dell'agevolazione (cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 44/E/2001* e *Circolare 38/E/2005*). O ancora: se il soggetto è titolare di un diritto di nuda proprietà nel comune in cui intende acquistare il nuovo immobile, ebbene, tale titolarità non osta al godimento dell'agevolazione; il medesimo vale anche per il possesso di quote di proprietà. Se invece tali titolarità appena menzionate sono riferibili a un immobile al di fuori del comune, esse devono essere considerate cause ostative (cfr. in parallelo nota II-bis, lett. b) e lett. c), art. 1, Tar., P. I, TUR).

⁸⁴ Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 19/E/2005*; CNN, *Studio n. 19-2008/T*; F. Zaccaria, *La tassazione dei finanziamenti e l'imposta sostitutiva*, in *il fisco* n. 18/2008; F. Solfaroli Camillocci, *L'imposta sostitutiva sui finanziamenti è opzionale*, in *il fisco* n. 17/2014.

⁸⁵ Il riferimento che si è voluto velatamente indicare concerne i fenomeni del cosiddetto 'place shopping', che non è possibile affrontare in questa sede. L'ipotesi (il caso si è concretizzato) è di due contribuenti italiani che si spostino all'estero per la stipula di un contratto: tale comportamento dà luogo a un comportamento elusivo?

Per quanto attiene agli **adempimenti** (art. 20 del D. P. R. n. 601/1973), a carico delle parti contraenti, si rimarca in primo luogo, in generale, che in caso di finanziamento a scopo di acquisto di immobile abitativo ‘prima casa’ l’applicazione dell’aliquota ridotta pari allo 0,25% deve essere richiesta con apposita dichiarazione da rendere nello stesso atto di finanziamento.⁸⁶ Ma, come sostenuto più sopra, sempreché il PVI lo si possa utilizzare in questo senso, appare prudente non indicare alcuna finalità.

Più in generale, dal momento che, come detto, il regime sostitutivo è divenuto opzionale a partire dal 2013, tale opzione deve avvenire per iscritto nell’atto di finanziamento. Si prevede normalmente già nel contratto una clausola che faccia riferimento alla normativa agevolativa.

Una volta che si è optato per il regime sostitutivo, l’ente creditizio deve presentare due dichiarazioni, di cui la prima relativa alle operazioni effettuate nel primo semestre e la seconda relativa alle operazioni effettuate nel secondo semestre. Tali dichiarazioni devono essere presentate entro tre mesi dalla scadenza del semestre. Dacché sia stata presentata la dichiarazione, l’Amministrazione deve liquidare l’imposta e il versamento deve essere effettuato entro trenta giorni a partire dalla data di tale liquidazione.⁸⁷

Ove il soggetto passivo non adempia a uno di questi obblighi, o vi adempia in maniera imperfetta, sono previste delle **sanzioni** e diversi termini decadenziali per l’accertamento dell’Amministrazione.⁸⁸ A questo proposito l’art. 20 del D. P. R. n. 601/1973, al comma 5, rinvia, in modo piuttosto generico, alla normativa sull’imposta di registro, la quale, attualmente, è contenuta nel D. P. R. n.131/1986. Inoltre il medesimo art. 20, al comma 6, prevede che tale rinvio debba trovare regolamentazione con un ulteriore decreto del Ministero delle finanze, il quale è stato emanato il 28 febbraio 1975. Tale Decreto n. 2456/1975, all’art. 3, prevede che: per l’omessa o tardiva presentazione della dichiarazione che deve essere presentata dall’istituto di credito deve essere applicato l’art. 69 del TUR, il quale prevede una sanzione che va dal 120 al 240 % dell’imposta dovuta; per l’infedele dichiarazione si applica l’art. 72 del TUR, il quale prevede una sanzione dal 200 al 400%

È possibile eccipirvi un abuso del diritto? Tutte domande che hanno ricevuto risposte diverse: cfr. CTP Brescia n. 27/2012; CTP Torino n. 55/2013, Agenzia delle entrate, *Risoluzione 20/E/2013*, in cui si nega che in questi ipotesi possa ricorrere l’abuso del diritto, affermando che si potrebbero individuare degli elementi per l’applicazione dell’elusione fiscale; CTP Bergamo 352/2014 in cui, invece, si afferma la sussistenza dell’abuso del diritto; Cfr., in dottrina, L. Dezzani, *La fiscalità della finanza*, Milano 2004, in cui, tra l’altro, si individuano le norme del TUR da applicare (Art 2, art. 11, Tar., P.II); Assonime, *Circolare 13/2013*; M. Thione, M. Barbagli, *La territorialità nell’imposta di registro e il fenomeno del “place shopping” nella recente evoluzione giurisprudenziale*, in *il fisco* n. 5/2013; A. Borgoglio, *Escluso l’abuso del diritto per il finanziamento stipulato all’estero*, in *il fisco* n. 14/2013; S. Trettel, *Profili elusivi dei contratti di finanziamento bancario a medio e lungo termine stipulati all’estero*, in *Corriere tributario* n. 25/2013; R. Dolce, *Territorialità dell’imposta sostitutiva sui finanziamenti*, in *il fisco* n. 37/2014.

⁸⁶ In caso di finanziamento cointestato è necessario che la dichiarazione venga resa da tutti i mutuatari. Se i mutuatari non rispettano entrambi le condizioni, l’applicazione dell’imposta deve essere separata per ognuno di loro. Secondo il CNN, *Studio n. 19-2008/T*, è possibile allegare un atto integrativo, il quale, ancorché il contratto di finanziamento sia stato formato per atto pubblico, può assumere qualsiasi forma scritta.

⁸⁷ Tali dichiarazioni devono contenere tutti i finanziamenti erogati nel periodo di riferimento. Cfr. D. M. n. 2456/1975, art. 2.

⁸⁸ Cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 20/E/2013* e A. Cissello, *imposta sostitutiva sui finanziamenti: problematiche in tema di sanzioni, accertamento e riscossione*, in *il fisco* n. 22/2013.

dell'imposta dovuta;⁸⁹ per l'omesso o il tardivo versamento si applica l'art. 13 del D. Lgs. n. 471/1997, il quale prevede una sanzione pari al 30% dell'imposta versata tardivamente. Per quanto attiene ai **termini decadenziali**, occorre fare riferimento all'art. 76, del TUR, che prevede un termine di 5 anni dal momento in cui si sarebbe dovuto richiedere la registrazione dell'atto, un termine di tre anni dalla data di registrazione in caso di imposta principale non versata e un termine di tre anni dalla registrazione dell'atto in caso di occultazione di corrispettivo. Come per le sanzioni la previsione deve essere 'aggiustata' per l'imposta sostitutiva in esame. Nello stesso tempo, però, è necessario tenere a mente anche l'art. 20 del D. Lgs. n. 472/1997 che prevede che per l'irrogazione delle sanzioni il termine per l'emanazione dell'avviso è un termine quinquennale.⁹⁰ Se ne potrebbe dedurre che anche ove il termine di accertamento sia scaduto, sarebbe possibile per l'amministrazione irrogare le sanzioni. Tale conclusione è stata rigettata dall'amministrazione stessa,⁹¹ ad avviso della quale nel caso in cui sia previsto un termine di accertamento inferiore a quello quinquennale, anche il potere sanzionatorio deve rispettare tale termine inferiore.⁹²

2.2. La tassazione diretta

2.2.1. Il finanziato che non agisce in attività d'impresa

In merito al trattamento fiscale del **finanziato che non agisce in attività d'impresa**, occorre in primo luogo che l'interprete si domandi se il nuovo istituto del PVI possa essere, per via analogica, assimilato a un mutuo.

Se così si dovesse concludere, si potrebbe ipotizzare la seguente tassazione: il riferimento sarebbe in primo luogo all'art. 15, del TUIR (D. P. R. n. 917/1986), che prevede una serie

⁸⁹ A ben considerare, in realtà, questo articolo del TUR concerne, non la dichiarazione infedele, ma l'occultamento del corrispettivo. L'Agenzia delle entrate, nella *Risoluzione 20/E/2013*, ribadisce l'applicabilità di tale norma al caso in esame, la quale applicabilità è comunque prevista nel D. M. n. 2456/1975; ma occorre evidenziare che, essendo il decreto una fonte di norme secondaria, tale rinvio da esso operato non sembrerebbe lecito, perché il rinvio dell'art. 20 non sembra richiamare espressamente questo tipo di sanzione. Da ciò è possibile concludere che il contribuente potrebbe invocare la non applicabilità della norma in questione. Il medesimo ragionamento potrebbe essere esteso anche alla fattispecie dell'omessa dichiarazione. Tutta questa problematica deriva dal fatto che la normativa sull'imposta di registro non prevede alcuna dichiarazione, ma una procedura di registrazione.

⁹⁰ Tale norma si pone, astrattamente, in contrasto con l'art. 78 del TUR, che prevede che l'irrogazione delle sanzioni debba avvenire entro il termine decadenziale previsto per l'accertamento.

⁹¹ Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 138/E/2000*.

⁹² Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione e le sanzioni, un discorso a parte merita il caso del finanziamento agevolato 'prima casa'. Le incoerenze della normativa al proposito sono numerosissime (cfr. CNN, *Studio n. 19-2008/T*). Ad ogni modo, in caso di dichiarazione mendace o di rivendita entro i cinque anni dall'acquisto (vengono dunque apparentemente escluse le ipotesi della costruzione e della ristrutturazione), l'amministrazione ha a disposizione tre anni per richiedere l'imposta non versata da ricalcolarsi con l'aliquota del 2% e di irrogare una sanzione pari al 30% dell'imposta da versare. Una prima forte incongruenza, oltre quella appena segnalata in parentesi) è che il soggetto passivo viene individuato nel soggetto finanziato, mentre, come detto, soggetto passivo dell'imposta sostitutiva è l'ente creditizio. Ma come detto è questa un'ipotesi remota nel caso del PVI. Anche le norme del D. P. R. n. 601/1973 sembrano confermarlo; anzi, si potrebbe giungere alla conclusione che tale ipotesi della 'prima casa' sia completamente esclusa perché, sebbene in ordine alle aliquote l'art. 18 del Decreto n. 601 tratti di finanziamenti in generale, l'art. 20, per quanto concerne la decadenza dal beneficio e il conseguente recupero delle imposte ordinarie, fa esplicito riferimento al "mutuatario" e, per conseguenza, al mutuo; contratto che, come sostenuto e ripetuto più volte, è distinto dal PVI.

di detrazioni per oneri dall'imposta lorda, tra cui - al comma 1, lett. b) - una detrazione di un importo pari al 19% degli interessi passivi, e relativi oneri accessori,⁹³ pagati su mutui ipotecari. Tale detrazione spetta però esclusivamente a determinate condizioni:

- Il mutuo debba essere finalizzato all'acquisto di un'unità immobiliare.
- Tale unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale⁹⁴ entro un anno dall'acquisto e che tale acquisto sia avvenuto nell'anno precedente alla stipula del mutuo o nell'anno successivo (se l'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, la detrazione spetta a partire dalla data in cui l'immobile viene adibito ad abitazione principale).

Viceversa, se il PVI non può essere assimilato a un tipico contratto di mutuo – si rimarca che secondo l'Amministrazione⁹⁵ il vocabolo 'mutuo' va interpretato restrittivamente -, naturalmente di tale detrazione il contribuente non ne può godere. È quest'ultima l'interpretazione da adottare, per tutte le ragioni espresse più volte richiamate in merito alla tipicità del PVI. Inoltre è necessario considerare quanto affermato in merito alla possibilità/necessità (pratica) di indicare in atto una qualsivoglia finalità del finanziamento effettuato attraverso il PVI nella prospettiva di un risparmio d'imposta. Per tanto occorre concludere che il PVI non è una delle ipotesi che possa rientrare nell'applicazione dell'art. 15 del TUIR.

Per quanto concerne l'imposizione diretta dei redditi del finanziato, è necessario considerare inoltre che, dal momento che il soggetto finanziato, o almeno il soggetto parte del contratto di PVI, può essere esclusivamente una persona fisica di età superiore ai 60 anni, occorre tenere a mente l'art. 51, comma 4, lett. b), del TUIR, concernente la categoria del reddito dipendente (in tale categoria rientrano anche le somme percepite per trattamenti pensionistici).

Tale norma prevede che, in caso di concessione di prestiti, a esclusione dei prestiti inferiori a una durata di 12 mesi, da parte del datore di lavoro ai propri dipendenti⁹⁶ (ciò implica, quindi, che nel caso del PVI, dal momento che esso è riservato agli enti creditizi, si tratterà di persone fisiche dipendenti da tali enti e che questi ultimi mettano a disposizione uno 'speciale' PVI), costituisce reddito imponibile in capo al lavoratore dipendente il 50% della differenza tra l'importo degli interessi calcolato al tasso ufficiale di sconto vigente al termine di ciascun anno e l'importo degli interessi calcolato al tasso effettivamente applicato al prestito da parte del datore di lavoro.

L'interprete può concludere che tale norma possa essere applicata anche nel caso del PVI per due ordini di motivi: primo perché la norma stessa pare generica, secondo perché nulla osta a che il PVI sia assimilato in generale a un prestito.⁹⁷

⁹³ Tra gli oneri accessori rientrano (oltre le spese di mediazione e il compenso del notaio) anche l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale. Cfr. Agenzia delle entrate, *Circolare 26/E/2005*.

⁹⁴ Per abitazione principale occorre intendere la dimora abituale e la residenza. Cfr. art. 43, comma 2, C. C.; art. 10, comma 3-bis, TUIR.

⁹⁵ Agenzia delle entrate, *Circolare 15/E/2005*.

⁹⁶ Si evidenzia che la nozione di dipendenti contiene anche quella di ex-dipendenti. Cfr. Agenzia delle entrate, *Risoluzione 162/E/2005*.

⁹⁷ Cfr. F. Crovato, *il lavoro dipendente nel sistema delle imposte sui redditi*, Padova 2001.

2.2.2. *Il finanziatore ente creditizio*

Se il **finanziatore** è un'**impresa** che opera nel settore del credito, ossia coloro che sono iscritti nell'apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia a norma del art. 106 del T. U. B. (si considera in questa sede esclusivamente l'ente finanziario residente nello Stato), gli interessi che detto finanziatore incamera sono considerati come corrispettivo del contratto di finanziamento. Tale è l'ipotesi del PVI.

Inoltre, in questa prospettiva, occorre anche considerare l'importo versato come imposta sostitutiva.

Per quanto concerne gli interessi, dunque, essi, fiscalmente, rientrano nella categoria dei proventi finanziari e sono normalmente calcolati nella misura del tasso legale, salvo diversa disposizione scritta. Tale previsione è contenuta nell'art. 89, comma 5, del TUIR (D. P. R. n. 917/1986). Tali proventi concorrono a formare il reddito d'impresa secondo il criterio di competenza (diversamente che per gli interessi di mora che concorrono a formare il reddito secondo il criterio di cassa – art. 109, comma 7, del TUIR).⁹⁸

Occorre considerare inoltre la rilevanza reddituale dell'importo dell'imposta sostitutiva. In merito è necessario tenere a mente l'art. 99, comma 1 del TUIR: "Le imposte sui redditi e quelle per le quali è prevista la rivalsa, anche facoltativa, non sono ammesse in deduzione. Le altre imposte sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento". Si è detto che l'imposta sostitutiva è normalmente tralata sul soggetto finanziato. Tale traslazione è possibile che sia effettuata in due modi:

- I) la cosiddetta traslazione 'occulta', la quale avviene attraverso l'inserimento di una clausola che prevede l'aumento del tasso d'interesse per un importo pari all'imposta sostitutiva;
- II) la cosiddetta traslazione 'palese', la quale avviene attraverso l'inserimento di una clausola che, più semplicemente, preveda che l'imposta sostitutiva è a carico di colui che riceve il finanziamento.

In generale l'Amministrazione⁹⁹ ha affermato che l'art. 99 del TUIR concerne esclusivamente le ipotesi di rivalsa obbligatoria o facoltativa, pertanto non rientrano nella previsione le ipotesi di traslazione economica effettuata attraverso la stipulazione di apposite clausole contrattuali. Ne consegue che in entrambi i casi delineati, in astratto, la deduzione dal reddito è sempre permessa.¹⁰⁰

⁹⁸ Cfr. Ceppellini Lugano, *Testo unico delle imposte sui redditi*, Milano 2014.

⁹⁹ *Risoluzione n. 9/1988*.

¹⁰⁰ Occorre però evidenziare che nel caso della traslazione 'palese', tale previsione contrattuale, a norma dell'art. 62 del TUR, il quale dovrebbe valere anche in ordine all'imposta sostitutiva, in forza dell'art. 20 del D. P. R. n. 601/1973, la si potrebbe considerare nulla. L'art. 62, infatti, così testualmente recita: "I patti contrari alle disposizioni del presente Testo unico, compresi quelli che pongono l'imposta e le eventuali sanzioni a carico della parte inadempiente, sono nulli anche fra le parti. Dal momento che la traslazione dell'imposta è patto contrario al TUR, Testo Unico richiamato dall'art. 20 del D. P. R. n. 601/1973 sull'imposta sostitutiva sui finanziamenti, in quanto l'imposta non graverebbe più sul soggetto passivo previsto dalla Legge, se una tale clausola venisse inserita in un contratto di finanziamento, essa potrebbe essere dichiarata nulla. Cfr. E. L., *Agevolazioni – finanziamenti ex art. 17 del D. P. R. n. 601/1973 – Imposta sostitutiva delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ed altre*, in *il fisco* n. 13/2005.

3. Conclusioni

A seguito della disamina appena effettuata della normativa tributaria che l'interprete può ipotizzare di applicare al PVI, si può concludere che sia opportuno assoggettare tale istituto al regime sostitutivo dell'imposizione ordinaria indiretta con l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti, e relative esenzioni, prevista agli art. 15 – 22, del D. P. R. n. 601/1973 (e dunque per espresso rinvio alla normativa sull'imposta di registro contenuta nel TUR), e che i redditi derivanti dalla stipula di tale atto siano assoggettate a tassazione, in quanto elementi positivi o negativi, in forza degli artt. 51, 89, e 99 del TUIR; mentre è stata esclusa l'applicazione dell'art. 15 del medesimo testo unico.

Per quanto attiene alla tassazione indiretta e diretta, considerate insieme, la questione principale si è sviluppata attorno alla problematica ruotante sulla domanda in ordine all'applicabilità, per analogia, al PVI delle norme concernenti il mutuo. Una volta fornita risposta negativa a tale domanda è stato possibile individuare una tassazione corretta.

Per quanto concerne l'imposizione indiretta nello specifico, la prima questione presentatasi è stata quella sull'opzionalità del regime dell'imposta sostitutiva. È stato concluso che l'operatore, se normalmente deve versare le imposte secondo le normative ordinarie, può sempre però optare per l'imposta sostitutiva. Tale opzione si può presumere che nella pratica verrà sempre esercitata poiché il PVI deve essere necessariamente garantito da ipoteca. L'unico caso, infatti, in cui conviene optare per il regime sostitutivo è, esattamente, quando il finanziamento è assistito da ipoteca.

In secondo luogo è stato appurato che la nuova normativa prevede una deroga all'elemento oggettivo di applicazione dell'imposta sostitutiva: non è infatti necessario che il finanziamento abbia una durata superiore ai 18 mesi, come, al contrario, normalmente previsto.

Oltre queste questioni derivanti dall'interpretazione della nuova normativa sul PVI, occorre evidenziare due difficoltà applicative. Esse concernono la finalità per cui si decide di accedere a un PVI. Se tale istituto viene utilizzato per l'estinzione di un debito pregresso non è chiaro se esso debba essere considerato un nuovo finanziamento, sul quale è possibile applicare l'agevolazione, o debba essere considerato come un'operazione relativa e inerente al precedente finanziamento, che dunque risulterebbe essere in esenzione da imposta. Sembrerebbe questa seconda soluzione quella preferibile.

Inoltre occorre considerare se tra le finalità di stipula del PVI vi sia quella dell'acquisto di un immobile abitativo: qualora per tale acquisto ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione 'prima casa', l'imposta sostitutiva ammonterà allo 0,25% del valore del prestito; in caso contrario l'aliquota prevista è quella del 2%. Le finalità concernenti l'acquisto di un immobile abitativo (a prescindere dall'applicazione dell'agevolazione prevista nel ambito delle imposte indirette) ripercuotono i loro effetti, come detto, anche nell'ambito delle imposte dirette. Se infatti l'immobile abitativo è da destinarsi, da parte del finanziato, a abitazione principale, si potrebbe astrattamente ipotizzare anche l'applicazione dell'art. 15 del TUIR.

Ma si è anche sostenuto che il PVI è un finanziamento privo di scopo, dunque tali finalità non devono necessariamente essere indicate dalle parti nell'atto di finanziamento stesso; anzi, prudenza impone di meditare approfonditamente sull'utilità di tali inserimenti.¹⁰¹

Per quanto concerne le imposte dirette, si è concluso che il finanziato non può godere della detrazione prevista nell'art. 15 del TUIR e che è soggetto, ove ne ricorrano le condizioni, all'art. 51 nel quale è previsto un elemento reddituale ulteriore in ordine ai redditi di lavoro dipendente sui prestiti erogati a favore di propri dipendenti dalle banche.

Per quanto concerne il finanziatore, egli deve dichiarare come elemento reddituale, a norma dell'art. 89 del TUIR, gli interessi maturati, in quanto provento finanziario secondo il criterio di competenza. Inoltre a norma dell'art. 99 del medesimo testo unico, può dedurre l'importo dell'imposta sostitutiva versata, a prescindere da un'eventuale traslazione dell'imposta sostitutiva.

Simone Carunchio e Gabriella Trinchese – 30 giugno 2015

¹⁰¹ Come detto, un'analisi approfondita di tali questioni esula dai limiti di questo lavoro. Scendendo più nello specifico, occorrerebbe in primo luogo chiedersi se attraverso il PVI sia possibile perseguire tali finalità, ovvero si chiederebbe se lo schema contrattuale del PVI possa accogliere clausole aggiuntive non perdendo la propria natura o se l'inserimento di clausole di questo genere possa permettere all'interprete (i. e. l'Amministrazione) di riqualificare l'atto, per esempio in mutuo e, nello specifico, in mutuo di scopo. Se ciò nella pratica dovesse realizzarsi, occorrerebbe reinterpretare la tassazione sui finanziamenti per adattarla ai mutui. Ciò implicherebbe che forse il regime sostitutivo potrebbe non trovare applicazione per il non realizzarsi del requisito oggettivo in relazione alla durata del finanziamento dei 18 mesi, durata che, come precedentemente specificato, deve risultare espressamente dall'atto da registrarsi.