

## **FOCUS FISCALE**

*Rubrica di novità legislative e giurisprudenziali  
riguardanti le piccole e medie imprese*

### **CONSIDERAZIONI FISCALI SUL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO**

*di Francesca Stradini*

#### **1. Ratio e disciplina del prestito vitalizio forzoso**

La legge 2 aprile 2015 n. 44 introduce una serie di modifiche all'articolo 11-quaterdecies, comma 12, del decreto-legge n. 203 del 2005<sup>1</sup> che disciplina il prestito vitalizio ipotecario. Si tratta di uno strumento che consente al proprietario di un immobile – con età superiore a sessanta anni – di convertire parte del valore del bene in contanti, per soddisfare esigenze di liquidità, senza che lo stesso proprietario sia tenuto a lasciare la proprietà residenziale (che viene comunque posta a garanzia del finanziamento). Il mutuatario ha così il vantaggio di non perdere la proprietà dell'immobile e di conseguenza non si preclude la possibilità per gli eredi di recuperare l'immobile dato in garanzia, lasciando a questi ultimi la scelta di rimborsare il credito della banca ed estinguere la relativa ipoteca. La finalità dell'istituto è quella di rappresentare una forma di finanziamento alternativa a quelle tradizionali. Si smobilizza in altre parole il valore della proprietà fondiaria rispondendo così a diverse e molteplici esigenze: di consumo che comportano spese anche rilevanti, la necessità di integrare il proprio reddito ovvero di avere immediate disponibilità economiche ed infine anche quella di supportare i figli nell'acquisto della casa di abitazione, attraverso il versamento del necessario anticipo in contanti.

Questo istituto appare interessante dal punto di vista fiscale in quanto per esso è previsto un regime sostitutivo, oggi opzionale, ed in quanto può in effetti suscitare una serie di problematiche prima tra tutte quella di una possibile disparità di trattamento e dunque un'illegittimità rispetto al divieto di non discriminazione, principio di diritto comunitario.

---

<sup>1</sup> Legge 2 aprile 2015, n. 44, "Modifica all'articolo 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 vitalizio ipotecario, in Gazzetta Ufficiale, n. 92 del 21/4/2015.

Quanto alla disciplina, il comma 12ter prevede l'applicazione degli artt. 15, 16 e 17 del DPR n. 601/1973<sup>2</sup>. Questo significa che si esentano dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative le operazioni relative ai finanziamenti e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, nonché alle relative garanzie (ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti). Tale esenzione è prevista a condizione che tali operazioni siano realizzate da determinati soggetti. Si fa riferimento ad aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano il credito a medio e lungo termine e quelle effettuate dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (ai sensi dell'articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269). Occorre, inoltre, che tali operazioni riguardino crediti a medio lungo termine vale a dire con durata minima di diciotto mesi. L'art. 17 DPR n. 601/1973<sup>3</sup> prevede in alternativa a questo un regime sostitutivo opzionale. Infatti per gli enti che effettuano tali operazioni si applica una imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (articolo 17), nella misura dello 0,25 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati in ciascun esercizio. Se lo stesso finanziamento non si riferisce all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota è della misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti agevolati erogati in ciascun esercizio (articolo 18). Come sottolineato si tratta di un regime che diventa opzionale rispetto alla normativa precedente: è infatti possibile optare per iscritto, nell'atto di finanziamento, per il pagamento della predetta imposta sostitutiva; in mancanza di indicazioni nell'atto, verranno invece versate le imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e le tasse sulle concessioni governative.

---

<sup>2</sup> Il comma 12 ter, dell'art. 1 della Legge 2 aprile 2015, n. 44, "Modifica all'articolo 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 vitalizio ipotecario, dispone:

Ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario.

<sup>3</sup> DPR 29/9/1971 n. 601, Disciplina delle agevolazioni tributarie, in Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16/10/1973 S.O. n. 2.

## 2. La natura giuridica e gli elementi essenziali dell'imposta sostitutiva

Dal punto di vista impositivo, la finalità di questa imposta va ricercata non tanto nell'agevolare le operazioni di finanziamento, quanto piuttosto nella esigenza di semplificare la procedura di imposizione fiscale delle stesse, consentendo, in particolare, alle banche di effettuare il versamento del tributo sull'insieme delle operazioni effettuate in un certo arco temporale. Nonostante sia disciplinata dal decreto n. 601 del 1973, rubricato "Disciplina delle agevolazioni tributarie", l'imposta sostitutiva sui finanziamenti non viene considerata tra le agevolazioni tributarie vere e proprie.

Pertanto risulta opportuno identificarne la natura e quindi è opportuno tracciare la differenza tra un regime fiscale sostitutivo ed un'agevolazione tributaria. L'imposta sostitutiva viene considerata quale meccanismo impositivo che in presenza di determinate e previste fattispecie sostituisce, appunto, le imposte che normalmente vi sarebbero applicabili<sup>4</sup>. La ratio di un tale meccanismo è molteplice: garantire un trattamento tributario agevolato – come nella fattispecie qui in esame – o anche semplificare gli adempimenti formali – come ad esempio per la ritenuta d'imposta sui proventi percepiti da residenti all'estero per prestazioni di lavoro autonomo effettuate in Italia - o infine garantire maggior certezza di effettuazione del prelievo. Secondo la dottrina maggioritaria, dal momento che con tale regime di sostituzione si colpisce lo stesso presupposto dell'imposta sostituita ad essa si applicano automaticamente le norme relative a esenzioni, esclusioni, abbuoni ... previsti per la sostituita, e, se manca la norma che prevede la sostituzione, operano le regole ordinarie dell'imposta sostituita<sup>5</sup>.

La finalità di un'agevolazione tributaria è invece quella di riconoscere a particolari categorie di soggetti trattamenti agevolativi in tema ad esempio di esonero totale, rinvio di tassazione, crediti d'imposta, deduzioni, ... : trattamenti questi ritenuti legittimi se applicati a tutela di altri valori costituzionalmente garantiti, rispetto al principio di capacità contributiva, quali ad esempio la famiglia, la cultura, l'ambiente, la tutela delle zone depresse e così via.

Il discorso della natura giuridica dell'imposta sostitutiva risulta essere molto importante soprattutto nell'applicabilità dei principi propri dell'imposta sostituita, primo tra tutti la territorialità. Interessante risulta essere l'interpretazione che ne fornisce l'Amministrazione Finanziaria<sup>6</sup>. Infatti per l'Agenzia delle Entrate, sulla base dell'art. 15 del D.P.R. n. 601/1973, non è rilevante che il finanziamento sia destinato a finalità specifiche: la

---

<sup>4</sup> Tra gli altri RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, Torino, 1998; FANTOZZI, *Diritto tributario*, Torino, 2003; FALSITTA, *Manuale di diritto tributario, Parte speciale*, Padova, 2008; LUPI, *Diritto tributario, Parte speciale*, Milano, 2008.

<sup>5</sup> Tra gli altri si veda FALSITTA, *Manuale di diritto tributario, Parte speciale*, cit.

<sup>6</sup> Si vedano tra le altre Agenzia delle Entrate, *Dir. TT.AA.*, Risoluzione ministeriale del 2 giugno 1980, n. 250393, *Imposta sostitutiva - Contratti bancari di finanziamento a medio e lungo ter-*

ratio di un tale regime sostitutivo va ricercata nell'esigenza di favorire l'accesso al credito, incrementando la possibilità del soggetto richiedente di attingere a nuove risorse finanziarie. Quindi se ricorrono le condizioni, soggettive e oggettive, previste dalla norma, il contratto di finanziamento stipulato al fine di acquisire un'effettiva disponibilità finanziaria rientra senz'altro nel campo di applicazione dell'imposta sostitutiva, ivi compresa l'ipotesi di finanziamenti contratti al fine di estinguere precedenti esposizioni debitorie<sup>7</sup>. In effetti il trattamento agevolativo di tale regime è eventuale e si ha quando a garanzia dell'operazione di finanziamento sia prevista un'iscrizione ipotecaria, la quale, in assenza del regime sostitutivo, comporterebbe l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura del 2%, ai sensi dell'art. 6 della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale), commisurata all'ammontare del credito garantito, comprensivo di interessi e accessori. O ancora quando siano previste garanzie che comportino di per sé l'applicazione dell'imposta di registro dello 0,5 per cento. In sostanza per l'Amministrazione Finanziaria si è di fronte ad un tributo autonomo in quanto dovuto a prescindere dalla destinazione del finanziamento e solo in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti<sup>8</sup>.

Tornando all'ambito di applicazione è bene chiarire che l'imposta sostitutiva in esame sostituisce appunto le imposte d'atto (registro, bollo, ipotecaria, catastale, tassa su concessioni governative) sui contratti di finanziamento, per "tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle

---

mine - Costruzioni eseguite in contrasto con la legge urbanistica - Artt. 15, 16, 17 e 18, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, in *Bancadati Fisconline*; Agenzia delle Entrate, Dir. AA.GG. e cont. trib., Risoluzione n. 45/E del 10 aprile 2000, Imposta sostitutiva - Agevolazioni per il settore del credito - Operazioni di credito a medio e lungo termine - Operazioni di finanziamento poste in essere in Italia da istituti di credito comunitari non aventi stabile organizzazione nel nostro Paese - Requisito della territorialità - Regime fiscale applicabile - Artt. 15 e segg., D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 (elaborata in risposta ad un quesito posto dall'ABI), in *Bancadati Fisconline*; Agenzia delle Entrate - Dir. Centrale Normativa, Risoluzione del 31/12/2011, n. 121/E, Agevolazioni fiscali - Agevolazioni ex D.P.R. n. 601/1973 - Imposta sostitutiva sui mutui - Agevolazioni per il settore del credito - Contratti di finanziamento a medio e lungo termine - Contratti conclusi per l'estinzione di debiti pregressi - Applicabilità - Artt. 15 e seguenti, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, in *Bancadati Fisconline*; Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa, Risoluzione 28 marzo 2013 n. 20/E, Contratti di finanziamento bancario a medio e lungo termine stipulati all'estero - Profili elusivi e ipotesi di applicabilità del regime impositivo di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601/1973, in *Bancadati Fisconline*.

<sup>7</sup> Agenzia delle Entrate - Dir. Centrale Normativa, Risoluzione del 31/12/2011, n. 121/E, Agevolazioni fiscali - Agevolazioni ex D.P.R. n. 601/1973 - Imposta sostitutiva sui mutui - Agevolazioni per il settore del credito - Contratti di finanziamento a medio e lungo termine - Contratti conclusi per l'estinzione di debiti pregressi - Applicabilità - Artt. 15 e seguenti, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, cit.

<sup>8</sup> Sul punto già in precedenza Agenzia delle Entrate, Dir. TT.AA., Risoluzione ministeriale del 2 giugno 1980, n. 250393, Imposta sostitutiva - Contratti bancari di finanziamento a medio e lungo termine - Costruzioni eseguite in contrasto con la legge urbanistica - Artt. 15, 16, 17 e 18, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, cit.

operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti<sup>9</sup> (art. 15). In deroga a tale regime è prevista l'applicazione dell'imposta di registro ordinaria (art. 8 Tariffa, Parte I, DPR 131/1986).

Gli elementi essenziali dell'imposta sono tre: un presupposto soggettivo, uno oggettivo ed il presupposto territoriale. Infatti soggetto passivo è la banca (o l'ente che eroga il finanziamento). L'adempimento della stessa avviene in base ad una dichiarazione con periodicità semestrale, che va dunque presentata all'Ufficio delle Entrate entro il mese di settembre per le operazioni effettuate nel primo semestre dell'anno ed entro il mese di marzo con riferimento alle operazioni poste in essere nel periodo luglio-dicembre dell'anno precedente. Inoltre l'imposta si applica anche sui mutui erogati da enti, istituti, fondi e casse previdenziali se il soggetto persegue in via istituzionale il fine previdenziale; il soggetto finanziato sia un dipendente dell'ente stesso; ed infine il contratto di mutuo sia stipulato per l'acquisto e/o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Quanto al presupposto oggettivo, in generale si applica ai finanziamenti a medio e lungo termine, vale a dire a quelli la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi. La durata minima non è invece richiesta per l'applicazione della stessa sostitutiva ad alcuni finanziamenti di carattere speciale: si fa riferimento a i settori del credito all'artigianato (art. 37 della L. n. 949/1952), del credito cinematografico (D.Lgs. n. 28/2004) e del credito peschereccio d'esercizio.

Infine dal punto di vista territoriale, l'art. 20 del DPR 601/1973, co V, rinvia alle norme sull'imposta di registro: pertanto se ne prevede l'applicazione agli atti posti in essere nel territorio dello Stato.

In merito all'aliquota, quella ordinaria è dello 0,25% in relazione all'acquisto della prima abitazione; tale percentuale si innalza al 2% per finanziamenti volti all'acquisto da parte di persone fisiche di immobili diversi dalla prima casa<sup>10</sup>. Aliquote ridotte speciali sono quelle dello 0,05% per finanziamenti all'esportazione; dello 0,125% sui mutui concessi da cooperative edilizie e IACP per la costruzione di case di edilizia economica e popolare. Il regime si applica su opzione da esercitarsi nell'atto di finanziamento con una specifica clausola.

---

<sup>9</sup>Si veda in merito l'art. 15 DPR 29/9/1973.

<sup>10</sup> Per il concetto di prima casa, si rinvia all' art. 1 Tariffa, Parte I, DPR 26/4/1986 n. 131, Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, in S.O. alla Gazzetta Ufficiale n. 99 del 30/4/1986.

### 3. Considerazioni critiche e spunti di approfondimento: la territorialità

Un caso tuttora controverso concerne la stipula di un atto di finanziamento in cui solo il luogo di stipula risulta internazionale in quanto le parti contraenti sono entrambe residenti in Italia; i finanziamenti sono concessi per finalità operative sul territorio nazionale; i contratti sono formati per atto pubblico firmato all'estero e sottoposti alla giurisdizione italiana. Occorre a tal fine riprendere le considerazioni relative alla natura giuridica di imposta autonoma o meno dell'imposta sostitutiva. Infatti nella prassi si afferma come la sostitutiva, per la sua funzione surrogatoria, risulti necessariamente collegata all'imposta di registro e, pertanto, per essa debbano valere le norme di quella imposta, comprese quelle relative al presupposto impositivo. "Per la chiara connessione operata dal legislatore tra imposta sostitutiva e di registro ed in considerazione che quest'ultima colpisce gli atti formati nello Stato italiano, alle operazioni di finanziamento poste in essere dagli istituti di credito italiani fuori dal territorio nazionale non torna applicabile il regime fiscale dell'imposta sostitutiva ma quello in vigore nello Stato estero interessato"<sup>11</sup>. In altre parole tale imposta sostitutiva risulta autonoma rispetto ai tributi che sostituisce ma appartiene alle imposte d'atto dal momento che ha effetto surrogatorio: di conseguenza ad essa si applica il principio per cui al fine di stabilire la durata dei finanziamenti occorre fare riferimento al contenuto del contratto, indipendentemente dalla loro durata effettiva. Tale autonomia si evidenzia in quanto il presupposto è proprio, distinto e speciale: distinto rispetto a quello dell'imposta di registro se si collega l'oggetto di questa alla formazione degli atti; speciale in relazione al contenuto dell'atto. Interessante sulla questione risulta essere una nota interna dell'aprile 2008 agli uffici locali da parte dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale per la Lombardia, in cui si ritiene che le caratteristiche di un tale atto di finanziamento rappresentano indici di anomalia: dunque vi si scorge la mancanza di valide ragioni economiche, in altre parole un abuso del diritto. Ancora di recente<sup>12</sup>, l'Agenzia delle

---

<sup>11</sup> Agenzia delle Entrate, Dir. AA.GG. e cont. trib., Risoluzione n. 45/E del 10 aprile 2000, Imposta sostitutiva - Agevolazioni per il settore del credito - Operazioni di credito a medio e lungo termine - Operazioni di finanziamento poste in essere in Italia da istituti di credito comunitari non aventi stabile organizzazione nel nostro Paese - Requisito della territorialità - Regime fiscale applicabile - Artt. 15 e segg., D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 (elaborata in risposta ad un quesito posto dall'ABI), cit. (In senso conforme anche ABI, Circolare Serie Tributaria n. 18 del 5 giugno 2000, confermata dal Parere n. 781 del 18 settembre 2002; Circolare n. 246/E dell'8 ottobre 1996 in cui si afferma l'applicabilità dell'imposta sostitutiva anche alle operazioni fatte - sempre in Italia - da banche comunitarie prive di sede stabile).

<sup>12</sup> Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa, Risoluzione 28 marzo 2013 n. 20/E, Contratti di finanziamento bancario a medio e lungo termine stipulati all'estero - Profili elusivi e ipotesi di applicabilità del regime impositivo di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601/1973, cit.

Entrate considera il caso in esame caratterizzato dalla previa formazione dell'atto soggetto ad imposta in Italia, e quindi individua un'evasione d'imposta nel compimento di una tale operazione.

Anche la giurisprudenza a conferma della criticità ed attualità della questione, si è pronunciata sulla questione. Già in passato la Cassazione proprio in tema di imposta sostitutiva sui finanziamenti, afferma che qualora le disposizioni agevolative non risultino sufficientemente determinate nel loro contenuto precettivo, l'interprete può andare oltre la lettera della legge basandosi sulla ratio legis.

Anche in tema di imposta sostitutiva è quindi consentito il ricorso ai canoni interpretativi suppletivi, come il criterio logico-sistematico, quello evolutivo, finanche quello estensivo, quando il significato tratto dalla *litera legis* determini "risultati applicativi illogici (...) ovvero venga a confliggere con interessi costituzionalmente protetti" (Cass., 5845/11)<sup>13</sup>. Interessante è anche la giurisprudenza di merito. La Commissione tributaria di Brescia, ad esempio, ritiene che la disposizione "non esclude sotto alcun profilo che la stipula di contratti fra soggetti italiani sia effettuata al di fuori del territorio nazionale, ove si prospetti meno onerosa per i contribuenti senza che tale opzione, quale tipica espressione dell'autonomia privata, possa essere ritenuta strumento di elusione: la circostanza che la vicenda sia stata espressamente prevista dal Legislatore esclude, infatti, che la sua applicazione possa integrare l'abuso ... Non vi è dunque alcuna necessità che, in tale quadro normativo, siano fornite dagli interessati persuasive ragioni volte a giustificare la scelta in concreto effettuata, divers(e) a da quella dell'esonero dal pagamento dell'imposta di registro (recte, dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti) ... dovendo detta scelta essere considerata lecita, essendo stata attuata attraverso la sola individuazione di una località estera per sottoscrivere il contratto e non tramite più negozi... fra loro accortamente collegati al solo fine di conseguire quale unico risultato quello di non corrispondere l'imposta sostitutiva"<sup>14</sup>. In sostanza il contribuente nello stipulare tale atto all'estero ha scelto una delle opzioni offerte dall'ordinamento tributario: quindi l'eventuale vantaggio tributario rappresenta un risparmio d'imposta ma legittimo senza potersi intravedere in esso alcun abuso del diritto<sup>15</sup>.

Queste considerazioni permettono di rilevare l'impatto notevole che questo strumento, se utilizzato, può presentare sul mercato creditizio per

---

<sup>13</sup> Cassazione, sentenza 11 marzo 2011, n. 5845.

<sup>14</sup> Commissione Tributaria Provinciale Brescia, Sez. X, 10 aprile 2012, n. 27.

<sup>15</sup> Nello stesso senso Commissione Tributaria Provinciale Siena, Sez. 1, 20 gennaio 2014, n. 29; Commissione Tributaria Provinciale Milano, Sez. 3, 24 giugno 2014, n. 6045; Commissione Tributaria Provinciale Verona, Sez. 4, sentenza 16 giugno 2014, n. 261; contra si vedano tra le altre Commissione Tributaria Provinciale Torino, Sez. XV, 8 maggio 2013, n. 55; Commissione Tributaria Provinciale Bergamo, Sez. 1, 28 gennaio 2014, n. 98.

le parti interessate. Occorre pertanto un intervento del legislatore al fine di meglio chiarire la situazione impositiva. Infatti se si considerano i contribuenti che vi possono accedere – età minima di sessanta anni –, i soggetti, “banche”, che possono concedere queste forme di finanziamento, nonché l’aliquota potrebbe intravedersi una disparità di trattamento e dunque una violazione al principio comunitario del divieto di discriminazione.

*Francesca Stradini  
Università degli studi di Urbino  
fstradini@yahoo.it*