



**STUDIO NOTARILE TONALINI**

NOTAIO PAOLO TONALINI

COMM. AVV. FRANCO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Fax 0385 43443

27100 PAVIA - Via Alciato 4

Telefono 0382 538424 - Fax 0382 531574

e-mail: [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it)

**www.tonalini.it**

# La casa e il mutuo

## Le novità del 2007

a cura di

**Paolo Tonalini**

Notaio in Pavia

*Pavia, Hotel Moderno - 13 dicembre 2007*



**F.I.M.A.A. PAVIA**

Federazione Italiana  
Mediatori Agenti d'Affari  
ASCOM PAVIA



# Sommario

## **Certificazione energetica e trasferimento dei fabbricati**

*Le nuove norme nazionali e regionali, con i chiarimenti e le integrazioni dell'ultima delibera della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007.*

## **Il prezzo di acquisto non può essere inferiore al mutuo, anche tra privati**

*Secondo una direttiva che l'Agenzia delle entrate ha recentemente inviato ai propri uffici, l'importo del mutuo stipulato dall'acquirente per finanziare l'acquisto dell'immobile non può essere superiore al prezzo della compravendita, non solo negli atti soggetti a Iva, ma anche in quelli a cui si applica l'imposta di registro.*

## **Fabbricati rurali**

*E' scaduto il 30 novembre 2007 il termine per la regolarizzazione delle case di campagna*

## **La portabilità del mutuo**

*Sta per diventare realtà la possibilità di cambiare banca a costo ridotto, usufruendo in più delle agevolazioni fiscali*

## **La cancellazione automatica dell'ipoteca**

*Come funziona il procedimento introdotto dalla legge Bersani-bis per la cancellazione automatica dell'ipoteca in conseguenza dell'estinzione del mutuo - Quando si applica e quando non si applica*

## **La penale per l'estinzione anticipata del mutuo**

*La legge Bersani-bis ha introdotto alcuni limiti alle penali previste dalle banche per l'estinzione anticipata dei mutui*

**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# Certificazione energetica e trasferimento degli edifici

D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311

Delibere Giunta Lombardia 26 giugno 2007 n. 8-5018 e 31 ottobre 2007 n. 8-5773

## La certificazione energetica degli edifici

Le nuove norme sulle prestazioni energetiche degli edifici, in vigore dall'8 ottobre 2005, hanno lo scopo di **ridurre il consumo di energia per il riscaldamento e il condizionamento dei fabbricati, e le conseguenti emissioni di gas inquinanti nell'atmosfera**, migliorando l'isolamento termico degli edifici e il rendimento degli impianti di riscaldamento e di condizionamento (**d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192**, modificato dal **d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311**). Dopo la legislazione nazionale, la **Regione Lombardia** ha introdotto una normativa specifica con la **delibera della Giunta Regionale del 26 giugno 2007 n. 8-5018**, poi modificata dalla **delibera della Giunta Regionale del 31 ottobre 2007 n. 8-5773**, soprattutto per precisare alcuni aspetti non molto chiari.

L'attestazione delle prestazioni energetiche degli edifici assume rilevanza anche al momento del trasferimento dei fabbricati (o la loro locazione). Le norme, sia nazionali sia regionali, prevedono infatti **l'obbligo di allegare l'attestato agli atti di compravendita o di trasferimento a titolo oneroso di fabbricati**. L'obbligo si applica a tutti i fabbricati di nuova costruzione, e si estenderà gradualmente a tutti quelli di vecchia costruzione.

L'attestato indica la **prestazione energetica di ciascun edificio**, e consente di valutarne l'efficienza sotto il profilo del consumo di energia. In pratica, anche **gli edifici sono suddivisi in classi di rendimento energetico**, come già avviene da diversi anni per gli elettrodomestici. Quando andiamo a comprare, per esempio, un frigorifero, troviamo una serie di etichette che ci informano sulla classe in cui rientra, e sappiamo così che un frigorifero di classe A consuma meno di uno di classe B. D'ora in avanti avverrà la stessa cosa anche per gli edifici. Quando acquistiamo una casa di nuova costruzione, possiamo chiedere in che classe di rendimento energetico è stata catalogata, in base all'isolamento dei muri perimetrali e del tetto, al tipo di vetri e infissi, e alle caratteristiche degli impianti di riscaldamento ed eventualmente di condizionamento. Una casa di classe B costerà inevitabilmente di più rispetto a una di classe C, ma negli anni successivi ci consentirà di risparmiare sulle spese di riscaldamento e sulla bolletta elettrica.

L'attestato ha una **validità di dieci anni, a meno che l'edificio sia oggetto di lavori di ristrutturazione** che ne modifichino le prestazioni energetiche. In questo caso deve essere rilasciato un nuovo attestato.

## L'attestato di qualificazione energetica (norme nazionali)

La **normativa nazionale** prevede l'allegazione agli atti dell'**attestato di qualificazione energetica**, un documento redatto da un tecnico abilitato alla progettazione degli impianti, e asseverato dal direttore dei lavori, nel quale sono riportati i **fabbisogni di energia primaria di calcolo**, la **classe di appartenenza dell'edificio** o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, e i corrispondenti **valori massimi ammissibili** fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico oppure, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. L'attestato comprende l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e i conseguenti possibili passaggi di classe. L'estensore provvede a evidenziare sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di certificazione energetica. L'attestato di qualificazione energetica **sarà sostituito dall'attestato di certificazione energetica** non appena saranno individuati, con apposito decreto, i soggetti abilitati a rilasciarlo.

L'obbligo di allegare l'attestato di qualificazione energetica si applica a **tutti gli edifici costruiti dall'8 ottobre 2005**. La legge ha stabilito di prendere in considerazione la data in cui è stato richiesto il permesso di costruire (e non quella in cui è stato rilasciato) oppure presentata la denuncia di inizio attività. E' quindi necessario l'attestato di qualificazione energetica per tutti gli edifici realizzati in base a un **permesso di costruire richiesto a partire dall'8 ottobre 2005**, o una d.i.a. presentata da tale data. L'attestato di qualificazione energetica è necessario **anche in caso di ristrutturazione totale** (oppure demolizione e ricostruzione) di edifici già esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, se avvenuta in forza di permesso di costruire richiesto dall'8 ottobre 2005, oppure d.i.a. presentata da tale data. Se dopo la richiesta originaria del permesso di costruire sono state presentate **varianti in corso d'opera**, si deve fare riferimento alla **data della richiesta del permesso originario**, a meno che la variante rappresenti un nuovo progetto radicalmente diverso da quello originario.

L'obbligo è stato esteso **agli edifici preesistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio (dal 1° luglio 2007)**. E' prevista inoltre la **graduale estensione dell'obbligo** a tutti gli edifici preesistenti, anche se di superficie utile inferiore a 1000 metri quadrati, in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio (**dal 1° luglio 2008**), e infine al trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari preesistenti (**dal 1° luglio 2009**).

## **L'attestato di certificazione energetica (Regione Lombardia)**

La Regione Lombardia ha dettato una **disciplina diversa** da quella nazionale per la certificazione energetica degli edifici, **in vigore dal 1 settembre 2007** (*d.g.r. 26 giugno 2007 n. 8-5018 modificata dalla d.g.r. 31 ottobre 2007 n. 8-5773*). Le norme regionali prevedono **l'allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica** a tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso:

a) di **interi edifici** di dimensione non inferiore a 50 metri quadrati (qualsiasi sia la data di costruzione). La definizione di "intero edificio" aveva subito fatto discutere. Non ci sono dubbi che si vende l'intero edificio quando si tratta di una **villa indipendente**, oppure di una **palazzina, anche composta da più appartamenti, venduta nella sua interezza con un unico contratto**. Ma altri casi suscitavano molte perplessità. La nuova delibera regionale ha dunque chiarito che **non si considera venduto l'intero edificio quando oggetto della vendita è una villetta a schiera, e neppure quando si vende una porzione di villa bifamiliare**. In questi casi, dunque, possiamo evitare di allegare la certificazione energetica. **Deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica, invece, quando si vende un fabbricato che fa parte di un organismo edilizio più ampio**, con il quale condivide una parte degli elementi strutturali verticali o orizzontali, ma **che è stato edificato per suo conto**, cioè in base a un titolo edificatorio suo proprio. E' il caso, molto diffuso, delle cosiddette "**case di corte**", che sono adiacenti tra loro e spesso hanno in comune uno o più muri perimetrali (in quanto costruite "per innesto" sul muro adiacente) ma sono state edificate indipendentemente tra loro dai rispettivi proprietari, di solito anche in tempi diversi. In questo caso, l'interpretazione della prima normativa regionale sembrava poterci evitare l'allegazione della certificazione, ma la nuova delibera non lascia spazio a dubbi: l'attestato di certificazione energetica deve purtroppo essere allegato. **L'unica eccezione** è quella in cui si può dimostrare che la costruzione di tutti i fabbricati adiacenti è avvenuta in base allo **stesso titolo abilitativo** (licenza edilizia, concessione o permesso di costruire). Ma è molto difficile che ciò sia avvenuto, dato che ciò presuppone la proprietà di un solo soggetto al momento della costruzione degli edifici.

b) di **singole unità immobiliari** per le quali è stata **presentata a partire dal 1 settembre 2007** la denuncia di inizio attività o la domanda del permesso di costruire per:

- interventi di **nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, o ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito** (se l'intero edificio oggetto di compravendita è costituito da più unità abitative servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità);
- **ampliamenti volumetrici, se il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulta superiore al 20% di quello esistente** (in questo caso l'attestato di certificazione energetica deve essere rilasciato limitatamente alla nuova porzione di edificio, se

questa è servita da uno o più impianti autonomi, o per l'intero edificio, esistente più ampliamento, se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente).

c) di **singole unità immobiliari** per le quali si siano ottenuti **incentivi o agevolazioni fiscali** per il **miglioramento delle prestazioni energetiche**.

d) di edifici per i quali siano **stipulati o rinnovati contratti di "servizio energia", a partire dal 1° gennaio 2008**. Per "servizio energia" si intende il contratto con il quale l'ente erogatore dei servizi energetici si impegna, oltre alla fornitura dell'energia, allo **svolgimento di tutti i servizi connessi all'utilizzo degli impianti** (pulizia caldaie, manutenzione impianti, controllo emissioni inquinanti, etc.).

e) di **edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico** aventi una superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (se dotati di attestato di certificazione energetica, da ottenere entro il 1 luglio 2009).

**L'Attestato di Certificazione Energetica**, redatto secondo il modello approvato dalla regione, deve essere **sottoscritto da un soggetto certificatore estraneo alla proprietà, alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio** e **iscritto nell'apposito elenco** tenuto presso l'organismo regionale di accreditamento ([www.cened.it](http://www.cened.it)), e deve essere **validato dal Comune** (è sufficiente il timbro del protocollo o dell'ufficio tecnico del Comune).

## **L'allegazione agli atti di trasferimento**

Nei casi previsti dalle norme nazionali e regionali, **il venditore è obbligato a consegnare al notaio l'attestato di qualificazione energetica oppure l'attestato di certificazione energetica, e in sua mancanza l'atto di compravendita non può essere stipulato**.

L'attestato, infatti, deve essere necessariamente **allegato, in originale o in copia autenticata, a tutti gli atti che comportano il trasferimento a titolo oneroso di edifici che ne devono essere dotati**. La violazione dell'obbligo, cioè la mancata allegazione dell'attestato, determina addirittura la **nullità dell'atto di trasferimento del fabbricato**. Una sanzione che appare sicuramente eccessiva, anche se la legge precisa che si tratta di nullità relativa, cioè che può essere fatta valere solo dall'acquirente, e non contro di esso. L'obbligo di allegazione si applica alle **vendite giudiziali** derivanti da procedure aperte con pignoramenti trascritti o provvedimenti pronunciati a partire dal 1° gennaio 2008.

Sono **esclusi dall'applicazione delle nuove norme**, e quindi dal rilascio e dall'allegazione dell'attestazione energetica:

a) gli edifici soggetti a **vincolo culturale** o paesaggistico, ma solo quando il rispetto delle prescrizioni **implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto**;

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono **mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo** oppure **utilizzando reflui energetici del processo produttivo** non altrimenti utilizzabili;

c) i **fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**;

d) gli **impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio**, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

La nuova delibera della Regione Lombardia ha chiarito anche che **non deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica quando l'edificio è privo dell'impianto termico** o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio. Per stipulare l'atto di compravendita sarà comunque necessario **fornire al notaio la dimostrazione che l'edificio è privo di impianti**, con la **relazione di un tecnico abilitato** o una **perizia asseverata**. Inoltre, secondo le nuove norme regionali, non occorre allegare la certificazione energetica neppure quando si trasferisce una **quota di comproprietà** dell'edificio, oppure la nuda proprietà, il diritto di usufrutto, d'uso o di superficie.

Ricordiamo infine che in caso di **locazione o affitto** del fabbricato, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere consegnato al conduttore **dal 1° luglio 2010**.

<b>Quando occorre l'attestazione</b>	<b>Attestato di qualificazione energetica</b>	<b>Attestato di certificazione energetica</b>
<b>Unità immobiliari di nuova costruzione</b> realizzate in base a titolo richiesto <b>dall'8 ottobre 2005 al 31 agosto 2007</b>	X	
<b>Unità immobiliari di nuova costruzione</b> realizzate in base a titolo richiesto <b>dal 1 settembre 2007</b>		X
<b>Unità immobiliari</b> (comprese in edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati) oggetto di <b>ristrutturazione totale</b> (oppure demolizione e ricostruzione) in forza di titolo richiesto <b>dall'8 ottobre 2005 al 31 agosto 2007</b>	X	
<b>Unità immobiliari</b> oggetto di <b>demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, o ristrutturazione edilizia</b> che coinvolgono più del <b>25%</b> della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, oppure <b>ampliamenti volumetrici</b> , se il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulta superiore al <b>20%</b> di quello esistente, in forza di titolo richiesto <b>dal 1 settembre 2007</b>		X
<b>Edifici preesistenti di qualsiasi dimensione</b> (anche inferiore a 1000 metri quadrati), in caso di <b>trasferimento a titolo oneroso dell'intero edificio</b>		X
<b>Unità immobiliari per le quali si siano ottenuti incentivi o agevolazioni fiscali per il miglioramento delle prestazioni energetiche</b>		X
<b>Edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico</b> aventi una superficie utile superiore a 1000 metri quadrati		X
<b>Edifici dotati di contratto "servizio energia"</b>		dal 1° gennaio 2008
<b>Vendite giudiziali</b> derivanti da procedure aperte con <b>pignoramenti trascritti o provvedimenti pronunciati a partire dal 1° gennaio 2008</b>		dal 1° gennaio 2008
<b>Edifici preesistenti</b> di qualsiasi superficie, anche in caso di <b>trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari</b>		dal 1° luglio 2009
<b>Locazione o affitto del fabbricato</b>		dal 1° luglio 2010

<b>Le eccezioni all'obbligo di allegazione</b>	<b>Attestato di qualificazione energetica</b>	<b>Attestato di certificazione energetica</b>
<b>Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati</b>	escluso	escluso
Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono <b>mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo</b> oppure <b>utilizzando reflui energetici</b> del processo produttivo non altrimenti utilizzabili	escluso	escluso
Edifici soggetti a <b>vincolo culturale</b> o paesaggistico (solo quando il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un' <b>alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto</b> )	escluso	escluso
Edifici <b>privi dell'impianto termico</b> o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio	escluso	escluso
Trasferimento di una <b>quota di comproprietà</b> dell'edificio, oppure la <b>nuda proprietà</b> , il diritto di <b>usufrutto</b> , d'uso o di <b>superficie</b>	necessario	escluso

**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# Casa, mutuo e prezzo all'esame del fisco

## **Il mutuo di chi acquista non deve superare il prezzo pagato al venditore**

E' sempre più difficile fare del nero nella compravendita di fabbricati di nuova costruzione. Le nuove norme introdotte dal decreto Bersani, oltre a consentire al fisco **di accertare liberamente il reale valore di mercato dell'immobile venduto** (senza più il limite del valore catastale), hanno introdotto un'altra regola destinata a contrastare l'evasione fiscale sugli acquisti immobiliari, e l'amministrazione finanziaria l'ha interpretata nel modo più rigido.

**Se l'acquirente fa un mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile, il prezzo di acquisto non può essere inferiore al prestito erogato dalla banca** (*art. 35, comma 23-bis, della legge 248/2006*). In caso contrario, l'Agenzia delle entrate potrà **accertare un maggior valore dell'immobile acquistato, presumendo che questo non sia inferiore all'importo del mutuo**. Un'altra arma importante in mano al fisco. Il fisco, infatti, parte dal presupposto che i mutui concessi dalle banche per l'acquisto di immobili non sono di importo superiore al prezzo di acquisto, a volte anzi coprono solo una parte di questo (dall'80% al 95%). Chi dichiara un prezzo di acquisto inferiore al mutuo, allora, sta probabilmente evadendo l'imposta. Pertanto, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo (come avviene nella maggior parte dei casi), **il fisco può tassare la compravendita su un valore pari all'importo del mutuo**. E' onere del contribuente dimostrare eventualmente che il valore di mercato dell'immobile corrisponde al prezzo indicato nell'atto di compravendita, ma naturalmente fornire questa prova non sarà facile.

## **Gravi rischi per l'impresa costruttrice**

La presunzione di corrispondenza tra importo del mutuo e prezzo della compravendita è **dettata espressamente per gli atti soggetti a Iva, quindi riguarda le vendite effettuate dalle imprese**, e in primo luogo le vendite effettuate dalle imprese di costruzione. Proprio in questo caso, peraltro, l'applicazione di questa regola può avere conseguenze disastrose per l'impresa venditrice, perché se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo, **il fisco potrà applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio**, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni. **L'accertamento, dunque, non si limita a una sola compravendita, ma coinvolge tutti gli atti dello stesso complesso immobiliare**. E a questo punto è probabile che l'attività di verifica si estenda all'intera attività dell'impresa.

## **Problemi anche per i privati**

L'Agenzia delle entrate, però, oltre ad **applicare rigidamente la legge alle vendite soggette a Iva**, ha deciso di **estendere questa regola anche alle vendite tra privati**, soggette all'imposta di registro, nonostante che, nella maggior parte dei casi, sia **tassato il valore catastale e non il prezzo pagato**. L'amministrazione finanziaria, infatti, ritiene che la presunzione di occultamento di una parte del prezzo assuma rilevanza perché quando ciò avviene **la legge consente di ricalcolare l'imposta sul prezzo anziché sul valore catastale**, applicando inoltre una sanzione compresa tra il 50% e il 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella effettivamente pagata. In altri termini, **se il mutuo è superiore al prezzo indicato nell'atto si presume che il prezzo realmente pagato sia almeno pari al mutuo, e ciò consente di tassare il prezzo presunto, anziché il valore**

**catastale**, che di solito è molto più basso. La rideterminazione del prezzo, inoltre, può avere rilevanza fiscale anche per il venditore, nei casi in cui si applica un'imposta sulla plusvalenza.

**La presenza di un mutuo di importo superiore al prezzo della compravendita deve quindi essere considerata con estrema attenzione sia dall'acquirente sia dal venditore.**

## Le ragioni del fisco

Il fisco parte dal presupposto che **di solito chi compra un'immobile ottiene dalla banca un finanziamento di importo inferiore al prezzo di acquisto, e comunque non superiore ad esso.** Dobbiamo inoltre tenere presente che la normativa sul **credito fondiario** (*artt. 38 e seguenti del d.lgs. n. 385/1993, testo unico bancario, e relative istruzioni della Banca d'Italia*) considera tale **solo il mutuo garantito con ipoteca su beni immobili, per un importo non superiore all'80 per cento del loro valore**, e consente di superare questo valore solo in presenza di particolari garanzie integrative. Dalla qualificazione del mutuo come fondiario discende **l'applicabilità della sua disciplina particolare**, che prevede per esempio l'esclusione della revocatoria fallimentare e l'adeguamento automatico dell'ipoteca alle clausole di indicizzazione degli interessi. La banca, per verificare il rapporto tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile, fa riferimento a un'apposita perizia, e non al prezzo della compravendita, e ciò giustifica una certa elasticità. Tuttavia, se consideriamo il mutuo come fondiario, sul presupposto che il suo importo non superi l'80 per cento del valore dell'immobile, **non è credibile che il prezzo di vendita dell'immobile sia molto inferiore all'importo del mutuo.**

D'altra parte, **oggi è piuttosto frequente che le banche concedano un mutuo che copre interamente il prezzo di acquisto, e spesso anche le spese accessorie** (le imposte, la parcella del notaio e l'eventuale provvigione dell'agenzia immobiliare). In questo caso, ovviamente, l'importo del mutuo è superiore all'importo del prezzo, ma **non c'è alcuna evasione fiscale.** L'amministrazione finanziaria, però, si è orientata in senso restrittivo, applicando letteralmente la norma di legge e pertanto **non ammettendo alcuna differenza tra l'importo del mutuo e il prezzo, neppure per coprire le spese accessorie adeguatamente documentate.**

La situazione si presenta ancora più delicata **quando l'importo del mutuo è notevolmente superiore al prezzo della compravendita.**

In questo caso la differenza non può certo essere giustificata con le spese accessorie, e sorgono maggiori dubbi anche circa la possibilità di qualificare il mutuo come fondiario. In realtà, **se partiamo dal presupposto che di solito il prezzo pagato non si discosta molto dal valore di mercato dell'immobile, ci troviamo di fronte a tre alternative:**

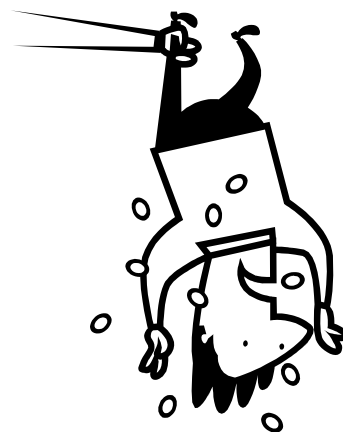
**IPOTESI A** - la banca ha concesso un **mutuo di importo pari (o inferiore) all'effettivo prezzo di acquisto dell'immobile**, una parte del quale non risulta dall'atto di compravendita perché viene pagato "in nero";

**IPOTESI B** - il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto è quello realmente pagato, ma la banca è disposta a concedere un **mutuo di importo superiore** perché indotta in errore dalla **presentazione di una perizia recante un valore notevolmente superiore al prezzo di mercato**, e magari anche da un falso contratto preliminare di compravendita;

**IPOTESI C** - il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto è quello realmente pagato, ma **la banca ha concesso un mutuo di importo superiore perché intende finanziare, oltre all'acquisto dell'immobile anche altre spese del mutuatario**, connesse o meno all'immobile acquistato (per esempio la ristrutturazione dell'immobile che sarà eseguita dopo l'acquisto).

Analizziamo una per una le tre possibilità.

**IPOTESI A - Una parte del prezzo viene pagata "in nero"** - La prima ipotesi rappresenta un **tentativo di evasione fiscale**, palesemente contrario alla legge, che oggi l'Agenzia delle entrate può facilmente rilevare e contrastare, applicando le nuove norme. Se le parti intendono procedere in questa direzione, **l'accertamento fiscale sarà inevitabile, con pesanti conseguenze sia per l'acquirente sia per il venditore**, soprattutto, come abbiamo visto, se non si tratta di una vendita isolata, ma inserita nell'ambito di un'operazione immobiliare più ampia.



**IPOTESI B - Il prezzo è dichiarato correttamente, ma il mutuo è superiore perché la perizia è gonfiata** - La seconda ipotesi delinea uno scenario ancora peggiore. Siamo infatti di fronte a un **comportamento illecito da parte del mutuatario nei confronti della banca**, che può assumere rilevanza anche sotto il profilo penale. Nei casi più gravi, infatti, si tratta di una vera e propria truffa, nella quale può essere coinvolto anche il perito. **Sotto il profilo fiscale non c'è un'evasione** (il prezzo dichiarato e quello realmente pagato), **ma se ne crea l'apparenza**, e quindi c'è il rischio concreto di subire le relative sanzioni. In seguito a un accertamento fiscale, l'acquirente non potrebbe certo difendersi dicendo di avere utilizzato una perizia falsa. A ben vedere, però, **la situazione più scomoda è quella del venditore, che da un lato è soggetto a gravi sanzioni fiscali, dall'altro rischia di essere coinvolto nella truffa** (soprattutto se, a sua insaputa, è stata presentata alla banca una fotocopia ritoccata del contratto preliminare, con il prezzo "gonfiato"), il tutto senza aver avuto alcun vantaggio dall'operazione.

**IPOTESI C - Il prezzo è dichiarato correttamente, ma il mutuo è superiore perché la banca accetta di finanziare altre spese** - La terza ipotesi è l'unica che può essere considerata **regolare sotto ogni profilo**. Nessuna norma vieta all'acquirente di accordarsi con la banca per ottenere un finanziamento che copra, oltre all'acquisto dell'immobile, anche altre spese (per esempio la ristrutturazione dell'immobile che sarà eseguita dopo l'acquisto). Si tratta, sostanzialmente, di due mutui, che vengono riuniti in un unico contratto. **Ciò nonostante è molto probabile che sorgano problemi con il fisco**, data la posizione assunta dall'amministrazione finanziaria.

**E' dunque sconsigliabile che l'acquirente contragga un mutuo di importo superiore al prezzo di acquisto dell'immobile**. Per chi volesse comunque procedere in tal senso, è opportuno **far risultare questo accordo in modo espresso nel contratto di mutuo, con una clausola che preveda in modo specifico questa duplice finalità, con indicazione dettagliata dell'importo del finanziamento destinato all'acquisto dell'immobile e di quello destinato ad altro scopo**. Il mutuatario, naturalmente, dovrà acquisire e **conservare tutta la documentazione relativa alle spese diverse dall'acquisto immobiliare** finanziate dalla banca. In caso di accertamento, sarà così possibile dimostrare al fisco che la parte del mutuo eccedente il prezzo di acquisto dell'immobile è stata effettivamente utilizzata per altre finalità. In ogni caso l'argomento fondamentale che potrà far valere il contribuente a propria difesa sarà la **corrispondenza tra il prezzo dichiarato e il valore di mercato dell'immobile**. Se c'è questa corrispondenza, dovrebbe essere possibile difendersi in sede di accertamento. Quando invece il prezzo è significativamente inferiore rispetto al valore di mercato, sarà molto difficile difendersi dall'accertamento fiscale, anche in presenza di un mutuo espressamente concesso per una duplice finalità.

Resta, in ogni caso, il **problema della qualifica del mutuo come fondiario**. Se la banca finanzia altre spese oltre all'acquisto (e alle relative spese accessorie, che come abbiamo visto non dovrebbero comportare problemi, anche perché rappresentano di solito una percentuale ridotta del prezzo di acquisto), e l'acquisto avviene a un prezzo più o meno corrispondente al valore di mercato (che come è noto non è un valore assoluto, ma oscilla indicativamente tra un minimo e un massimo), è facile che il finanziamento, nel suo complesso, superi il limite previsto per il mutuo fondiario.

## **L'unica eccezione è la ristrutturazione**

L'agenzia delle entrate, nella risoluzione dell'1 giugno 2007 n. 122, si è pronunciata sull'ipotesi in cui **nel contratto di mutuo sia specificato che parte della somma mutuata è destinata a coprire i costi dei lavori di ristrutturazione dell'immobile**, consentendo al contribuente di superare la presunzione **se fornisce la prova documentata dei lavori di ristrutturazione effettuati** sull'immobile acquistato. A tale scopo possono essere esibite le autorizzazioni a eseguire i lavori rilasciate dal Comune competente, ove previste, i preventivi relativi ai lavori da svolgere, le fatture di pagamento e ogni altra utile documentazione.

## **Molti dubbi per le spese accessorie**

L'Agenzia delle entrate **non si è mai pronunciata, invece, sul mutuo che copre anche le spese accessorie e le ulteriori esigenze di liquidità dell'acquirente**. E' vero che, in caso di accertamento

di valore basato sulla presenza di un mutuo di importo superiore al prezzo, il contribuente potrà sempre fare ricorso avanti alla commissione tributaria, e nel caso in cui risultassero puntualmente documentata la destinazione della parte della somma mutuata eccedente il prezzo si potrebbe ottenere una decisione favorevole al contribuente.

### **Attenzione all'importo del mutuo**

Possiamo dunque concludere che **oggi la scelta di chiedere un mutuo di importo superiore al prezzo di acquisto dell'immobile appare sconsigliabile, anche quando si tratta solo per coprire le spese accessorie all'acquisto**. E' senz'altro opportuno mantenere distinto il finanziamento destinato all'acquisto dell'immobile da quelli concessi per differenti finalità. In particolare, dobbiamo **suggerire alle imprese costruttrici di prestare la massima attenzione all'importo del mutuo contratto dall'acquirente**, e di fare in modo che esso non sia superiore al prezzo della compravendita, eventualmente anche **inserendo nel compromesso uno specifico impegno dell'acquirente** in tal senso. Nel caso della compravendita tra privati, invece, l'eventuale accertamento di un prezzo superiore sarebbe solo a carico dell'acquirente, tenuto a pagare le maggiori imposte, a meno che si tratti di una dei rari casi in cui il venditore è soggetto alla tassazione della plusvalenza.

**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

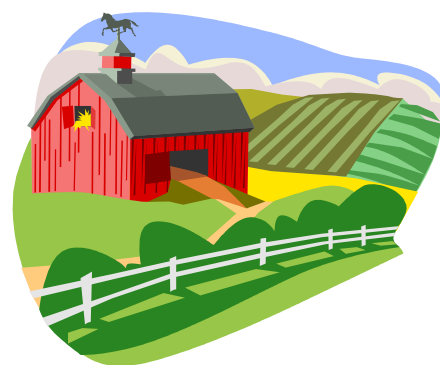
**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# Fabbricati rurali da regolarizzare

(entro il 30 novembre 2007)

Entro il 30 novembre 2007, tutti i proprietari di fabbricati rurali che non hanno più i requisiti per l'esenzione dalle imposte sui redditi e dall'Ici avrebbero dovuto presentare la **dichiarazione per il censimento nel catasto dei fabbricati**. Dopo numerose proroghe, il fisco sembra intenzionato a far rispettare questo termine, iniziando subito dopo con i controlli e l'applicazione delle sanzioni.

Gli edifici rustici che si trovano nelle zone di campagna sono spesso classificati in catasto come **fabbricati rurali**, cioè **immobili posti al servizio delle attività agricole**. I fabbricati rurali sono in pratica **esenti dalle imposte sui redditi e dall'Ici**, perché il loro reddito si considera compreso in quello del terreno di cui sono al servizio. Questo regime fiscale agevolato, però, vale **solo per i fabbricati posseduti dagli agricoltori**, in presenza dei requisiti indicati da un regolamento del Ministero delle finanze. Quando un fabbricato rurale viene acquistato (o ereditato) da chi non è agricoltore (e quindi intende, per esempio, utilizzarlo come seconda casa), non è possibile mantenere la qualifica di ruralità, ed è **necessario regolarizzarne la situazione catastale e fiscale**. In caso di ritardo nell'accatastamento è previsto il recupero delle imposte non pagate e l'applicazione delle relative sanzioni. Fino a oggi, però, **i nuovi proprietari si dimenticavano spesso di regolarizzare la situazione catastale dei fabbricati rurali, e soprattutto di pagare le imposte dovute**, quindi oggi molti fabbricati nelle zone di campagna risultano ancora formalmente rurali, anche se non sono più tali da un pezzo.



L'amministrazione finanziaria, però, non ha più intenzione di chiudere un occhio. Una volta scaduto il termine concesso ai proprietari per regolarizzare la situazione con la dichiarazione al catasto fabbricati, **l'Agenzia del territorio individuerà i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità ai fini fiscali**, oltre a quelli che addirittura non sono stati mai dichiarati in catasto, **incrociando i dati con l'Agea, l'ente che eroga i contributi agli agricoltori, e le Camere di Commercio, e procederà d'ufficio all'iscrizione in catasto, a spese dell'interessato**, e al **recupero di tutte le imposte arretrate** che non siano ancora prescritte. Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto dal primo gennaio dell'anno successivo alla data della mancata presentazione della denuncia catastale oppure, se non fosse possibile determinarla, dell'anno di notifica della richiesta da parte dell'Agenzia del territorio.

## Quando spetta l'esenzione fiscale

Perché un fabbricato sia considerato rurale è necessaria la presenza di alcune caratteristiche, che sono state precisate con un regolamento del Ministero delle finanze. Anzitutto deve trattarsi di **fabbricati posti al servizio di terreni agricoli**, perché utilizzati in modo strumentale all'attività di coltivazione, oppure come abitazione dell'imprenditore agricolo.

Sono, naturalmente, fabbricati rurali quelli **destinati alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia degli animali, delle macchine, degli attrezzi e delle scorte**. Sono espressamente considerati tali anche i fabbricati utilizzati per le attività legate all'**agriturismo**.

Possono essere considerate fabbricati rurali anche le **abitazioni**, ma in questo caso la legge richiede la presenza di una serie di requisiti, per evitare facili abusi. Le abitazioni devono essere **utilizzate a tempo indeterminato, o comunque per almeno 101 giorni annui, da un imprenditore agricolo iscritto al Registro delle imprese**, proprietario o affittuario del terreno. Le nuove norme hanno precisato che i fabbricati restano rurali anche se sono abitati da un coadiuvante agricolo, iscritto come tale ai fini previdenziali, oppure da un pensionato per attività svolta in agricoltura. Il **volume d'affari derivante dalle attività agricole di chi conduce il fondo deve essere superiore alla metà (un quarto nelle zone montane) del reddito complessivo dichiarato dal soggetto**, al netto dell'eventuale pensione corrisposta per attività svolta in agricoltura. Il **terreno** al cui servizio è posta l'abitazione deve essere censito al catasto terreni con una superficie di **almeno 10 mila metri quadrati** (3 mila nelle zone montane). Infine, le abitazioni **non devono avere caratteristiche di lusso**, né avere i requisiti per essere iscritti alle categorie A/1 e A/8.

**Se manca anche uno solo di questi requisiti**, l'abitazione non può essere considerata fabbricato rurale, deve essere **iscritta al catasto fabbricati** e sono dovute le imposte ordinariamente previste per i fabbricati. Lo stesso obbligo scatta nel momento in cui viene meno uno dei requisiti precedentemente esistenti. L'ipotesi più frequente si verifica **quando un fabbricato rurale viene acquistato da chi non è agricoltore** (e quindi, per esempio, da chi intende utilizzarlo come seconda casa). In questo caso **non è possibile mantenere la qualifica di ruralità, ed è necessario regolarizzarne la situazione catastale e fiscale**.

### **Nessun obbligo se ci sono i requisiti di ruralità**

Per i fabbricati che possono ancora essere classificati come rurali, perché sono presenti tutti i requisiti previsti dalla legge, **non è previsto alcun obbligo a carico del proprietario**, e ai fabbricati rurali continuano a applicarsi le **norme relative al catasto terreni**. L'iscrizione nel catasto fabbricati è necessaria solo per i fabbricati rurali di nuova costruzione (oppure non dichiarati in precedenza neppure al catasto terreni), ma è ammessa in via facoltativa per tutti i fabbricati rurali. Con l'iscrizione nel catasto fabbricati anche ai fabbricati rurali **viene attribuita la rendita catastale**, ma, **in presenza dei requisiti di ruralità il fabbricato continua a essere esente dalle imposte sui redditi e dall'Ici**, come previsto da una specifica disposizione (*art. 39 t.u.i.r.*). La presenza dei requisiti di ruralità ai fini fiscali può essere **autocertificata dal proprietario**, e spetta poi all'Agenzia delle entrate effettuare eventuali controlli. La rendita catastale attribuita ai fabbricati rurali assumerà autonoma rilevanza solo in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

### **Il procedimento per la regolarizzazione**

L'iscrizione al catasto fabbricati dei fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità avrebbe dovuto avvenire **entro il 30 novembre 2007**. La pratica catastale deve essere eseguita da un **tecnico professionista**, che deve eseguire un sopralluogo e redigere la domanda di iscrizione, completa di tutti i dati tecnici dell'immobile, e le planimetrie catastali. Il costo varia in base al tipo di pratica che deve essere presentata e alle caratteristiche del fabbricato.

Con l'iscrizione al catasto fabbricati **viene attribuita al fabbricato ex rurale una rendita, in base alla quale devono essere pagate le imposte sui redditi e l'Ici**.

La presentazione della pratica nel termine previsto consente di evitare le sanzioni che saranno applicate per il mancato accatastamento, o l'accatastamento tardivo, ma non mette al riparo dall'eventuale **recupero di tutte le imposte arretrate** che non siano ancora prescritte, perché in occasione della regolarizzazione non è stata prevista alcuna sanatoria per le imposte sui redditi e l'Ici a suo tempo non pagate. Il pagamento delle imposte arretrate dovrà però avvenire solo in caso di richiesta da parte dell'Agenzia delle entrate.

### **Vendita possibile anche senza il nuovo accatastamento**

**La mancata iscrizione dei fabbricati ex rurali nel catasto fabbricati non ne impedisce la vendita**, contrariamente a quanto era stato affermato da alcuni Uffici in base a una prima

interpretazione delle nuove norme. L'atto di compravendita può essere stipulato anche quando il fabbricato è **iscritto solo al catasto terreni**. L'acquirente dovrà comunque **provvedere all'iscrizione al catasto fabbricati subito dopo la stipula dell'atto notarile**, per evitare sanzioni. Se però il fabbricato aveva già perso i requisiti di ruralità, l'acquirente ha diritto di chiedere al venditore che il fabbricato sia regolarmente accatastato prima del trasferimento della proprietà, per evitare di doversi provvedere a proprie spese. Nel caso dei fabbricati abitativi (e relative pertinenze) **l'accatastamento del fabbricato prima della vendita è opportuno anche per poter usufruire dell'agevolazione che consente l'applicazione delle imposte sul valore catastale**. Ricordiamo infatti che i **fabbricati rurali non hanno una propria rendita catastale**, e ciò impedisce di calcolare le imposte sul valore catastale. Se il fabbricato ha **perso i requisiti di ruralità**, il fisco può dunque tassarli in base al loro **valore di mercato**, senza limitazioni. Conviene quindi accatastare il fabbricato ex rurale prima della vendita, in modo di attribuirgli una rendita catastale.

**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# La portabilità del mutuo

(art. 8, commi da 1 a 4-bis, del d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito dalla legge 2 aprile 2007, n. 40)

La portabilità del mutuo, introdotta dalla legge Bersani-bis (art. 8, commi da 1 a 4-bis, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40) sta per entrare nella fase di applicazione pratica. Alcuni istituti di credito, infatti, stanno per iniziare a proporre i primi mutui che sfruttano gli incentivi previsti dalla legge per chi vuole cambiare banca. Per "portabilità del mutuo" si intende la **possibilità, da parte di chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un immobile, di estinguerlo e stipularne un'altro con un'altra banca, che gli offre condizioni più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo.** In realtà, dunque, sarebbe più corretto parlare di "**portabilità dell'ipoteca**", dato che è questa che viene "spostata" da una banca all'altra, mentre il mutuo deve essere necessariamente estinto, e se ne fa uno nuovo.

La convenienza dell'operazione può derivare dalla concorrenza tra le banche, che porta a proporre continuamente **nuove forme di finanziamento**, spesso più interessanti, per il cliente, di quelle offerte solo alcuni anni fa. Inoltre, la situazione sempre in evoluzione dei tassi di interesse può portare ciascuno di noi a **riconsiderare le scelte fatte al momento dell'acquisto della casa**, quando abbiamo deciso di fare un mutuo a determinate condizioni. Per esempio, oggi potrebbe essere più opportuno **scegliere un tasso fisso piuttosto che variabile**, dato che la differenza tra le due opzioni si è ridotta al minimo, e il tasso fisso ci garantisce la tranquillità di non subire, in futuro, un aumento della rata mensile. Oppure potrebbe essere conveniente, per chi si è visto aumentare eccessivamente il peso della rata mensile in conseguenza dei recenti aumenti dei tassi di interesse variabili, **allungare la durata**



**del mutuo**, approfittando delle attuali offerte di mutui a trenta, quaranta e persino cinquant'anni, in modo di ridurre l'importo della rata mensile. In alcuni casi, poi, potremmo anche ottenere l'applicazione di un tasso più basso rispetto a quello del nostro vecchio mutuo. Tutte queste ipotesi, naturalmente, devono essere **puntualmente verificate in relazione a ciascun caso specifico.**

## Due alternative per cambiare mutuo

Chi decide di cambiare mutuo ha di fronte a sé due possibilità. La prima è quella tradizionale, che prevede **l'estinzione del vecchio mutuo, la cancellazione dell'ipoteca e la stipula del nuovo mutuo, con iscrizione della nuova ipoteca**, il tutto da fare contestualmente, dopo aver preso gli accordi con la nuova e la vecchia banca. La seconda possibilità è invece quella di **stipulare un nuovo mutuo finalizzato all'estinzione del vecchio, e trasferire l'ipoteca dalla vecchia banca alla nuova.** E' questa, appunto, la portabilità dell'ipoteca, che tecnicamente si chiama "**surrogazione dell'ipoteca**". Questa possibilità è sempre esistita (è prevista dal codice civile nell'art. 1202), ma è stata ora rilanciata dalla legge Bersani-bis, che ha voluto incentivarne l'utilizzo introducendo alcune **importanti agevolazioni fiscali.**

## Agevolazioni fiscali e altri vantaggi

E' proprio l'aspetto fiscale che rende la nuova procedura di surrogazione **molto più conveniente rispetto alla soluzione tradizionale** (cancellazione della vecchia ipoteca e iscrizione della nuova).

Con la portabilità dell'ipoteca, infatti:

- **si mantiene la detraibilità fiscale degli interessi passivi del nuovo mutuo, se ne beneficiava il mutuo originario** perchè destinato all'acquisto o alla ristrutturazione dell'abitazione principale;
- **non si paga l'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo** (pari allo 0,25% dell'importo erogato, aumentato al 2% se il mutuo è destinato all'acquisto o alla ristrutturazione della seconda casa);
- **non si pagano le imposte di registro, le imposte ipotecarie e il bollo per l'operazione di surrogazione dell'ipoteca.**

Utilizzando la portabilità dell'ipoteca, inoltre, è **possibile diminuire, e anche azzerare, gli altri costi che normalmente si sostengono per un nuovo mutuo**. Anzitutto si evita la spesa per la cancellazione della vecchia ipoteca, che in alcuni casi dovrebbe essere ancora pagata, anche dopo l'introduzione della cancellazione automatica, dato che questa procedura non è sempre applicabile.

**Per l'assistenza notarile**, che è sempre necessaria, **i costi sono ridotti** grazie alla disponibilità di molti notai ad applicare tariffe agevolate, proprio per venire incontro a chi decide di cambiare mutuo. Ricordiamo che la parcella del notaio potrebbe essere ridotta al minimo se gli venisse richiesto di provvedere soltanto alla **redazione dell'atto di quietanza e surrogazione dell'ipoteca, con il relativo annotamento nei registri immobiliari**, ma è probabile che le banche chiedano al notaio anche di **stipulare il nuovo mutuo**, e soprattutto di eseguire gli **accertamenti ventennali nei registri immobiliari per verificare la proprietà dell'immobile ipotecato e l'assenza di altre ipoteche o pignoramenti**, perché alcune sentenze hanno stabilito che al creditore che viene surrogato nell'ipoteca sono opponibili anche le formalità eseguite dopo la prima iscrizione dell'ipoteca. In molti casi, poi, sarà necessaria una **nuova perizia** sul valore dell'immobile. Ricordiamo infine che, se non ci saranno nuovi interventi da parte del legislatore, la portabilità dell'ipoteca **comporta il pagamento della penale per l'estinzione del vecchio mutuo**, anche se nella misura ridotta prevista dalla legge Bersani. **La maggior parte delle banche, però, dovrebbe accogliere l'invito dell'Abi, l'associazione bancaria italiana, a farsi carico interamente delle spese che il cliente dovrebbe sostenere per la portabilità del mutuo. In tal caso l'operazione potrebbe essere davvero a costo zero per il cliente.**

## La detrazione fiscale degli interessi

Un discorso più approfondito merita la detraibilità fiscale degli interessi passivi del mutuo. Ricordiamo infatti che chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 3.615,20 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a 686,98 euro per ogni anno di durata del mutuo.

La detrazione è ammessa quando ricorrono questi requisiti:

- 1) **l'immobile è acquistato dal mutuatario;**
- 2) **l'immobile è destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto;**
- 3) **l'acquisto dell'immobile è avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo.**

La legge consente di continuare a usufruire della detrazione fiscale anche quando **il mutuo originario viene estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla quota di capitale che rimane da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati**, indipendentemente dal tempo trascorso dall'acquisto dell'immobile (*art. 15, comma 1, lettera b, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, testo unico delle imposte sui redditi*). Questa agevolazione era applicabile anche seguendo la soluzione tradizionale per la sostituzione del mutuo, cioè senza ricorrere alla portabilità dell'ipoteca. La legge Bersani-bis ha precisato che la surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali, quindi la detrazione fiscale degli interessi può essere

certamente mantenuta anche utilizzando la portabilità dell'ipoteca. Con la nuova norma risultano inoltre superati i precedenti dubbi sulla possibilità di mantenere la detrazione anche quando il nuovo mutuo viene stipulato con una banca diversa dalla precedente.

A differenza delle norme previgenti, la legge Bersani-bis non ha stabilito che il nuovo mutuo non possa essere di importo superiore alla quota di capitale che rimane da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati, quindi **sembra consentire che il nuovo mutuo sia di importo superiore a quello estinto, senza che per questo vengano meno le agevolazioni fiscali**. Dovrebbe quindi essere possibile **stipulare un nuovo mutuo che finanzia, oltre all'estinzione del mutuo precedente, anche ulteriori esigenze di liquidità**, ma in tal caso, ovviamente, **la detrazione fiscale degli interessi sarebbe limitata alla quota proporzionalmente corrispondente al vecchio mutuo estinto**, così come già avviene, peraltro, quando il mutuo contratto contestualmente all'acquisto della casa è di importo superiore al prezzo pagato. Si attende, comunque, una conferma dall'Agenzia delle entrate.

Non ci sono problemi, invece, in caso di **rinegoziazione del mutuo** con la stessa banca, perchè in tal caso il contratto di mutuo non cambia, ma vengono modificate solo alcune delle sue condizioni.

## La penale per l'estinzione anticipata

La **penale per l'estinzione anticipata del vecchio mutuo** deve sempre essere pagata, anche se si utilizza la portabilità dell'ipoteca, perchè come abbiamo visto il vecchio mutuo deve sempre essere estinto. Ricordiamo però che la misura della penale è stata **drasticamente ridotta dalla legge Bersani-bis**, per i mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione (anche se non si tratta di prima casa), e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche. L'importo da pagare non può superare lo **0,50% del capitale da rimborsare**, se si tratta di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001 oppure di un mutuo a tasso variabile, indipendentemente dalla data di stipula. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale può raggiungere al massimo l'1,90% se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale) e l'1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (cioè dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale). Per i mutui a tasso misto (in parte fisso e in parte variabile), la penale non può superare lo 0,50% se il tasso varia al massimo ogni due anni, mentre per gli altri contratti valgono le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata. In ogni caso, la penale non può superare lo 0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo, e si riduce a zero negli ultimi due anni di durata del mutuo, sia esso a tasso fisso o variabile. Se le penali previste nel contratto di mutuo sono già più basse di quelle indicate nell'accordo, è prevista l'applicazione di un ulteriore sconto. La riduzione è dello 0,20% rispetto alla penale contrattuale in caso di mutuo a tasso variabile (o tasso misto che varia al massimo ogni due anni) oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.

## Il procedimento per la surrogazione

Dal punto di vista pratico, la sostituzione del mutuo avviene con **un atto notarile al quale intervengono, oltre al mutuatario, sia la nuova sia la vecchia banca**. La prima concede il nuovo finanziamento, la seconda riceve il pagamento della somma necessaria all'estinzione del debito precedente, e consente la cosiddetta surrogazione dell'ipoteca, cioè il trasferimento dell'ipoteca (che rimane iscritta sullo stesso immobile) alla nuova banca. L'atto si presenta quindi come un mutuo a tutti gli effetti (con le clausole, le condizioni generali, il piano di ammortamento etc.), con l'aggiunta di questo accordo sul trasferimento dell'ipoteca. La vecchia banca, naturalmente, **non può rifiutarsi di intervenire**, se gli si offre il pagamento di tutto quanto dovuto.

La legge consente di ottenere la surrogazione dell'ipoteca **anche con due atti separati**, quello con la nuova banca, che concede il mutuo, e quello con la vecchia banca, che riceve il pagamento della

somma necessaria all'estinzione del debito precedente e consente la surrogazione dell'ipoteca. Il questo modo, però, il costo aumenta, quindi è consigliabile ricorrere sempre a un unico atto.

### **Valutare la convenienza dell'operazione**

Come abbiamo visto, con la portabilità dell'ipoteca **la spesa per sostituire il mutuo può essere azzerata o ridotta al minimo**, e quindi essere giustificata dal risparmio che si ottiene con il nuovo mutuo rispetto al vecchio, o comunque dal vantaggio di avere una rata più sostenibile. Come abbiamo visto, inoltre, con la portabilità dell'ipoteca sembra possibile farsi finanziare dalla nuova banca una somma più alta rispetto all'importo necessario a estinguere il vecchio finanziamento, e quindi ottenere la disponibilità di una somma di denaro da utilizzare per altre esigenze di liquidità. L'effettiva convenienza dipende dal confronto tra le condizioni del vecchio e del nuovo mutuo. A tal fine è opportuno **farsi consigliare dal notaio di fiducia**.

**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# La cancellazione automatica dell'ipoteca

**(art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito dalla legge 2 aprile 2007, n. 40)**

Il cosiddetto decreto Bersani-bis (*art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40*) prevede la **cancellazione d'ufficio dell'ipoteca**, senza bisogno di un formale atto di assenso da parte del creditore, in seguito all'estinzione del mutuo. **Non tutte le ipoteche, però, possono essere cancellate d'ufficio** con la nuova procedura. Anzitutto, la legge richiede che siano presenti i seguenti requisiti:

- **l'ipoteca è iscritta a garanzia di un mutuo** (sono escluse le ipoteche legali o giudiziali, e le ipoteche volontarie iscritte a garanzia di altri tipi di finanziamento, per esempio l'apertura di credito);

- l'ipoteca è iscritta **a favore di una banca**, di una società finanziaria o un ente previdenziale (per i mutui concessi agli iscritti);

- si tratta di **cancellazione totale** dell'ipoteca in seguito all'estinzione completa del mutuo (non si può applicare alle riduzioni dell'ipoteca conseguenti a un pagamento parziale, alle restrizioni dei beni ipotecati, ai cosiddetti svincoli di beni dall'ipoteca, ai frazionamenti dell'ipoteca o simili).

Inoltre, il procedimento di cancellazione d'ufficio dell'ipoteca conseguente all'estinzione del debito **non opera immediatamente, ma solo dopo il decorso di trenta giorni dalla estinzione dell'obbligazione, attestata dalla comunicazione della banca all'Agenzia del territorio**. In questo periodo di trenta giorni, **la banca può comunicare all'Agenzia del territorio che vuole mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta estinzione del debito**, ricorrendo un giustificato motivo. Il nuovo procedimento, pertanto, **non garantisce che l'ipoteca venga effettivamente cancellata**, e non garantisce neppure sui tempi, perchè è vero che la banca è obbligata a comunicare immediatamente all'Agenzia del territorio l'avvenuto pagamento del debito, ma non è prevista alcuna sanzione se non lo fa, o lo fa in ritardo.

Il procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca può essere utilizzato senza problemi **solo quando l'estinzione del debito avviene con un congruo anticipo rispetto alla vendita dell'immobile ipotecato** (o alla stipula di un nuovo mutuo garantito dallo stesso immobile), e quindi è possibile attendere senza problemi il decorso dei trenta giorni (o del maggior termine necessario in pratica per completare l'operazione).

Quando invece **l'estinzione del debito avviene contestualmente alla vendita dell'immobile ipotecato** (ovvero alla stipula di un nuovo mutuo garantito da tale immobile), **l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo possono non ritenersi sufficientemente tutelati dal nuovo procedimento di cancellazione automatica**, e quindi chiedere un formale atto di assenso alla cancellazione di ipoteca secondo la procedura ordinaria, da sottoscrivere davanti al notaio contestualmente all'estinzione del debito. **Infatti, solo l'intervento del notaio garantisce completamente l'acquirente e la banca che concede il nuovo mutuo**, perchè è il notaio a farsi carico dell'operazione, sotto la sua responsabilità. In mancanza di un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca, ricevuto dal notaio, **la banca potrebbe ancora far valere l'ipoteca, nonostante il pagamento del debito**, per esempio se il pagamento dovesse essere annullato o revocato (art. 2881 c.c.), **fino al momento dell'effettiva cancellazione**, che come abbiamo visto può avvenire solo dopo trenta giorni dal pagamento, e **in realtà richiede molto più tempo (oltre sei mesi)**. Inoltre, come abbiamo visto, nello stesso periodo di trenta giorni il creditore può comunicare all'Agenzia del territorio che intende mantenere l'ipoteca nonostante l'avvenuta

estinzione del debito, adducendo un giustificato motivo ostativo. Ecco perchè **chi sta acquistando un immobile gravato da ipoteca potrebbe non fidarsi della futura ed eventuale cancellazione automatica, e ha il diritto di chiedere che l'ipoteca sia cancellata prima** (e si arrivi al momento del rogito con l'ipoteca già cancellata a tutti gli effetti), **oppure che venga sottoscritto contestualmente un atto formale di assenso alla cancellazione di ipoteca**. Lo stesso vale per la banca che fa il mutuo all'acquirente.

Nel caso di vendita di **edifici di nuova costruzione**, poi, è **la legge che impedisce di utilizzare il nuovo procedimento di cancellazione automatica dell'ipoteca**, perchè vieta la stipula dell'atto di compravendita se non viene contestualmente (o anteriormente) perfezionato un titolo per la cancellazione dell'ipoteca (*art. 8 della legge 122/2005*). Non è possibile, quindi, avvalersi della nuova procedura, a meno che il costruttore possa estinguere interamente il debito con un congruo anticipo rispetto al momento della stipula degli atti di vendita (almeno trenta giorni, ma in realtà ne occorrono molti di più), in modo di arrivare al momento del rogito con l'ipoteca già formalmente cancellata. Una soluzione difficilmente praticabile, perché di solito il costruttore utilizza parte dei soldi ricevuti dagli acquirenti per l'estinzione del finanziamento, che quindi deve avvenire contestualmente alla vendita.

Ricordiamo infine che **la banca che riceve il pagamento del debito non può mai rifiutarsi di rilasciare contestualmente il consenso alla cancellazione dell'ipoteca**, dato che è questo il procedimento ordinario previsto dalla legge, mentre la cancellazione d'ufficio prevista dal decreto Bersani-bis è soltanto un'eccezione alla regola generale.

### Esempi di applicazione della cancellazione automatica

Situazione	Cancellazione automatica	Atto notarile
Privato che estingue il mutuo senza vendere l'immobile e senza fare un nuovo mutuo	SI	facoltativo
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di vendere l'immobile	SI	facoltativo
Privato che estingue il mutuo con ampio anticipo (non meno di 30 giorni) prima di fare un nuovo mutuo	SI	facoltativo
Privato che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile	solo con il consenso dell'acquirente (e della banca che gli fa il mutuo)	se richiesto dall'acquirente (o dalla banca che gli fa il mutuo)
Privato che estingue il mutuo e contestualmente stipula un nuovo mutuo	solo con il consenso della nuova banca	se richiesto dalla nuova banca
Costruttore che estingue il mutuo e contestualmente vende l'immobile	NO	obbligatorio
Cancellazione parziale dell'ipoteca da uno o più beni	NO	SI
Riduzione dell'ipoteca	NO	SI
Frazionamento dell'ipoteca su più beni	NO	SI
Estinzione di finanziamento diverso dal mutuo (per esempio apertura di credito)	NO	SI
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca giudiziale	NO	SI
Estinzione di un debito per il quale è stata iscritta ipoteca legale	NO	SI

# Mutuo ed estinzione anticipata

(d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in l. 2 aprile 2007 n. 40)

## Niente più penali nei nuovi mutui

Ogni mutuo ha una propria durata predeterminata, e normalmente viene mantenuto fino alla scadenza. Il mutuatario, però, ha sempre la **possibilità di estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte, restituendo alla banca il capitale residuo (o parte di esso)** anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza. In questo modo la banca subisce un danno, perché non incasserà più gli interessi su cui aveva fatto affidamento. Ecco perché per l'anticipata estinzione del mutuo **si doveva spesso pagare una penale** variabile tra l'1% e il 3% del capitale restituito, come indicato nel contratto, che precisa anche le modalità dell'estinzione (di solito in coincidenza con il la scadenza di una rata) e le condizioni per l'eventuale estinzione parziale.

Il decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, ha stabilito il divieto di prevedere penali per l'estinzione anticipata dei mutui, quando ricorrono determinate condizioni. **Non dovremo più pagare niente, dunque, per rimborsare anticipatamente i mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche** (per i mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 era già stata prevista l'eliminazione della penale, ma solo se erano destinati a finanziare l'acquisto dell'abitazione in cui l'acquirente intendeva trasferire la propria residenza, quindi i mutui "prima casa").

## Ridotte le penali per l'estinzione dei vecchi mutui

Per i vecchi mutui, quelli stipulati prima del 2 febbraio 2007, è stata invece prevista una riduzione della penale prevista contrattualmente per l'estinzione anticipata del mutuo, rinviando ad un accordo tra l'Associazione Bancaria Italiana e le associazioni dei consumatori per la determinazione del suo importo massimo. Questo accordo è stato raggiunto ed è operativo dal 2 maggio 2007. Si è aperta quindi la possibilità di pagare anticipatamente il debito, magari per accendere un nuovo mutuo a condizioni più convenienti. Ricordiamo comunque che anche la riduzione delle penali previste nei vecchi mutui si applica solo ai mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, oppure di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche.

Chi vuole estinguere il mutuo prima della scadenza può chiedere di pagare al massimo lo 0,50% del capitale da rimborsare, se si tratta di un mutuo a tasso variabile oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale può raggiungere al massimo l'1,90% se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale) e l'1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (cioè dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale). Per i mutui a tasso misto (in parte fisso e in parte variabile), la penale non può superare lo 0,50% se il cambiamento del tasso avviene al massimo ogni due anni, mentre per gli altri contratti valgono le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata.

In ogni caso, la penale non può superare lo 0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo, e si riduce a zero negli ultimi due anni di durata del mutuo, sia esso a tasso fisso o variabile.

Se le penali previste nel contratto di mutuo sono già inferiori a quelle indicate nell'accordo, è prevista l'applicazione di un ulteriore sconto. La riduzione è dello 0,20% rispetto alla penale contrattuale in caso di mutuo a tasso variabile (o tasso misto che varia al massimo ogni due anni) oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001. Per i mutui a tasso fisso stipulati a partire

dal 2001, e fino al 2 febbraio 2007, la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.

L'applicazione delle penali agevolate deve essere chiesta espressamente al momento dell'estinzione del mutuo, consegnando alla banca una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si attesta la presenza dei requisiti previsti dalla legge, redatta secondo lo schema previsto dall'accordo tra banche e associazioni dei consumatori.

Ricordiamo anche che per i mutui estinti tra il 2 febbraio 2007 e il 2 maggio 2007 si può chiedere il rimborso delle penali pagate in più rispetto alle soglie previste dall'accordo. La richiesta di rimborso, accompagnata dalla dichiarazione sostitutiva circa la presenza dei requisiti di legge, può essere presentata anche successivamente all'estinzione del debito per i mutui estinti entro il 31 maggio 2007, mentre per i mutui estinti successivamente la richiesta deve essere contestuale all'estinzione del debito.

## **Via libera dal fisco all'estinzione anche nei primi 18 mesi**

L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali, neppure se avviene prima che siano trascorsi diciotto mesi dalla sua stipula. Una circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del territorio ha infatti chiarito definitivamente che anche in questo caso non si deve pagare alcuna imposta aggiuntiva (Circolare n. 6 del 14 giugno 2007).

Ricordiamo che il mutuo concesso da una banca, se ha una durata superiore a 18 mesi, è soggetto a un'imposta sostitutiva, che sostituisce appunto le ordinarie imposte di registro e ipotecarie, pari allo 0,25% dell'importo del mutuo (aumentata al 2% per i mutui destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa). L'imposta sostitutiva si applica solo ai finanziamenti che hanno una durata originaria superiore a 18 mesi. L'Agenzia delle entrate ha ora chiarito che la durata superiore ai 18 mesi è quella prevista nel contratto originario, mentre non rileva l'eventuale estinzione anticipata richiesta del mutuatario.

## LA MISURA MASSIMA DELLE PENALI

### Mutui stipulati fino al 31 dicembre 2000

tasso fisso tasso variabile tasso misto	<b>0,50%</b> del capitale da rimborsare
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello 0,20%.*

### Mutui stipulati dal 1 gennaio 2001

**fino al 2 febbraio 2007** (acquisto prima casa) o **fino al 3 aprile 2007** (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)

tasso fisso	<b>1,90%</b> del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella <b>prima metà del contratto</b> (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	<b>1,50%</b> del capitale da rimborsare se l'estinzione avviene nella <b>seconda metà del contratto</b> (per esempio dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale)
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo
tasso variabile	<b>0,50%</b> del capitale da rimborsare
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo
tasso misto (il mutuatario può scegliere periodicamente tra tasso fisso e tasso variabile)	<b>0,50%</b> se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene al massimo ogni due anni
	le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) <b>applicato al momento dell'estinzione anticipata</b> , se il cambiamento del tasso (da fisso a variabile o viceversa) avviene con periodicità superiore ai due anni; se si applicano le penali previste per il tasso fisso, il periodo da considerare per determinare la penale è solo quello in corso al momento dell'estinzione anticipata
	<b>0,20%</b> nel <b>terz'ultimo anno</b> di durata del mutuo
	<b>nessuna penale</b> negli <b>ultimi due anni</b> di durata del mutuo

*Se la penale prevista nel contratto di mutuo è già inferiore a quella indicata nell'accordo, essa si riduce dello 0,20% per i mutui a tasso variabile (o tasso misto con cambiamento del tasso al massimo ogni due anni), mentre per i mutui a tasso fisso la penale si riduce dello 0,15% se è inferiore all'1,25%, e dello 0,25% se è uguale o superiore all'1,25%.*

**Mutui stipulati dal 2 febbraio 2007** (acquisto prima casa) o **dal 3 aprile 2007** (acquisto o ristrutturazione di abitazioni o fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche)

tasso fisso - tasso variabile - tasso misto	<b>NESSUNA PENALE</b>
---	-----------------------



**Aggiornamenti e altre informazioni su internet:**

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**