

## Prestito vitalizio ipotecario: disciplina generale

di Maria Teresa Montemitro, 20 giugno 2016

<sup>1</sup> Il prestito vitalizio ipotecario, disciplinato per la prima volta nel nostro ordinamento dal Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, ha subito una radicale trasformazione per opera della Legge 2 aprile 2015, n. 44 e del Decreto ministeriale 22 dicembre 2015, n. 226 che ne ha completato la disciplina. Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari di finanziamenti a medio e lungo termine, riservati a persone fisiche con età superiore ai sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale può essere richiesto in un'unica soluzione al momento della morte del soggetto finanziato, ovvero negli altri casi disciplinati dall'art. 11-*quaterdecies*, comma 12 D.l. 203/2005 e art. 3 D.m. 226/2015.

L'intento del legislatore del 2015 è stato quello di rilanciare un istituto che aveva avuto scarsa applicazione pratica e la cui finalità si rinviene nell'esigenza di smobilizzare una parte di ricchezza immobiliare per far fronte al bisogno di liquidità degli ultrasessantenni e facilitare per costoro l'accesso al credito<sup>1</sup>.

In tal modo si è inteso rendere con detto istituto una forma di finanziamento alternativa ai canali tradizionali, consentendo al proprietario di un'immobile di convertirne parte del valore in contanti, senza che sia tenuto a trasferire o lasciare la proprietà<sup>2</sup>, statuendo che il termine "naturale" dell'adempimento dell'obbligo di rimborsare il finanziamento coincida con la morte del finanziato (fatta eccezione, come si preciserà di seguito, per altri casi determinati che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile). Difatti a differenza della vendita della nuda proprietà ove vi è il trasferimento definitivo del relativo diritto ed il mantenimento dell'usufrutto della propria casa, nel prestito vitalizio ipotecario il finanziato non perde la titolarità del diritto di proprietà; in tal modo non viene preclusa agli eredi la possibilità di recuperare l'immobile dato in garanzia, previo rimborso del debito<sup>3</sup>.

La nuova formulazione del comma 12 dell'art. 11-*quaterdecies* del D.l. 203/2015 riguarda innanzitutto i requisiti soggettivi delle parti contraenti.

Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di banche ed intermediari finanziari (non più aziende ed istituti di credito secondo quanto previsto dalla precedente disciplina<sup>4</sup>) a persone fisiche che hanno compiuto sessanta anni di età di finanziamenti a medio e lungo termine a garanzia dei quali viene iscritta

<sup>1</sup> S. Cherti, *Prime note sulle modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, in *Corr. giur.*, 2015, 1099, G. Gigliotti, *Il prestito vitalizio ipotecario: un reverse mortgage all'italiana?*, in *Corr. mer.*, 2011, 677.

<sup>2</sup> Dossier n. 179/1, *Modifiche alla disciplina del prestito vitalizio ipotecario A.C. 1752-A*, Camera dei deputati, Servizio studi, XVII Legislatura, 3 luglio 2015, p.1.

<sup>3</sup> In tal senso B. Antonella, *Prestito vitalizio ipotecario per gli over 60*, in *Prat. fisc. e prof.*, 2015, 36; A. Busani, *La casa finanzia il prestito vitalizio*, *Sole24ore*, 18 febbraio 2016, sostiene che lo strumento del prestito vitalizio è più efficiente della vendita della nuda proprietà, con riserva dell'usufrutto in capo all'anziano: quest'ultima formula si scontra, infatti, con la necessità di trovare un acquirente disposto ad attendere la morte del venditore e di concordare un prezzo soddisfacente sia per il venditore sia per l'acquirente.

<sup>4</sup> M. Leo, C. Lomonaco, A. Musto, *La riforma del prestito vitalizio ipotecario (legge 2 aprile 2015, n. 44)*, *Notiziario di informazione del Consiglio Nazionale del Notariato* del 22 aprile 2015, p. 3, secondo i quali in tal modo il legislatore del 2015 ha eliminato l'atecnicismo della previgente disciplina sostituendo le parole "aziende ed istituti di credito" con il termine "banche". L'iniziale differenziazione tra banche ed istituto di credito è stata oramai superata dal T.U.B. del 1993.

2 ipoteca di primo grado su di un immobile residenziale<sup>5</sup>. Possono concedere il finanziamento soltanto banche ed intermediari finanziari regolarmente iscritti all'elenco di cui all'art. 106 T.U.B. in modo da garantire la provenienza del prestito da soggetti sottoposti alla vigilanza ed al controllo della Banca di Italia, nonché all'autorizzazione di quest'ultima<sup>6</sup>. In riferimento al soggetto finanziato, necessariamente persona fisica, è stato ridotto da sessantacinque a sessanta anni il limite di età per poter accedere all'istituto in oggetto. Proprio l'età è uno dei due indici in base ai quali sarà calcolato l'importo complessivo del finanziamento. Infatti l'ammontare del prestito vitalizio è calcolato in massima parte in base a due diversi fattori, ovvero l'età del richiedente<sup>7</sup> e il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia. In particolare, il *loan to value* ovvero il rapporto tra importo del finanziamento e valore del bene posto in garanzia dipenderà dal mercato immobiliare, dalla situazione patrimoniale e reddituale del soggetto finanziato nonché dall'aspettativa di vita di quest'ultimo. Il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione può essere chiesto alla morte del soggetto finanziato o nelle altre ipotesi previste dal decreto ministeriale. Nel caso in cui il soggetto finanziato al momento della stipula del contratto sia coniugato<sup>8</sup> ovvero convivente *more uxorio* da almeno cinque anni e nell'immobile su cui viene iscritta ipoteca risiedano entrambi<sup>9</sup>, il contratto deve essere sottoscritto da ambedue i soggetti, purché i requisiti di età (di cui all'art. 11-*quaterdecies*, comma 12) siano posseduti da entrambi. Ne discende che per quanto riguarda la titolarità del bene, la norma non richiede che l'immobile oggetto di garanzia sia di esclusiva proprietà di uno soltanto dei soggetti, ammettendo l'erogazione del finanziamento in relazione al bene di non esclusiva proprietà di uno dei coniugi o dei conviventi. Nel caso di finanziamento cointestato al fine di tutelare il coniuge superstite, la durata del prestito vitalizio è ancorata alla vita del più longevo dei due, nel senso che il finanziatore potrà richiedere il rimborso integrale del finanziamento soltanto alla morte del soggetto più longevo. Come già osservato, il finanziatore può chiedere il rimborso integrale del prestito anche in ulteriori e determinati casi, che comportino la riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile<sup>10</sup>. Il decreto

<sup>5</sup> L'utilizzo del termine "residenziale" pone dei dubbi sul tipo di abitazione oggetto di garanzia vale a dire se la locuzione utilizzata dal legislatore debba intendersi nell'accezione di residenza principale ovvero di dimora abituale e quindi se oggetto di iscrizione possa essere anche un immobile diverso da quello adibito ad abitazione principale del finanziato. In tal senso C. Lomonaco e A. Musto, *Con l'entrata in vigore del Regolamento attuativo diventa definitivamente operativa a partire dal 2 marzo 2016 la disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, Consiglio Nazionale del Notariato, 17 febbraio 2016, p. 3.

<sup>6</sup> T. Rumi, *La nuova disciplina del prestito vitalizio ipotecario*, in I Contr., 2015, 938, afferma che sotto il profilo soggettivo l'ambito di applicazione del prestito è molto limitato sia dal lato dell'offerta sia dal lato della domanda.

<sup>7</sup> S. Cherti, *Prime note sulle modifiche alla disciplina...*, cit., p.1103, afferma che l'età rappresenta un elemento da valutare in modo diverso nel prestito vitalizio ipotecario rispetto al mutuo o alle altre forme di finanziamento a cui si è tradizionalmente abituati poiché tanto maggiore sarà l'età della parte, tanto più alto sarà l'importo ottenibile. Nel mutuo tipico, l'età avanzata del richiedente non sembra favorire in teoria il buon esito dell'operazione, nella convinzione che la morte della parte non consenta il rispetto degli impegni contrattuali mentre nel prestito vitalizio ipotecario l'assunto viene meno, posto che il soggetto finanziato non sarà tenuto a rimborsare nulla all'istituto erogante, che dunque non risulterà particolarmente esposto sotto questo profilo.

<sup>8</sup> Tale disposizione trova applicazione anche al caso di unione civile tra persone dello stesso sesso come risulta dalla proposta di legge 2081 sulla "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze", art. 1 comma 20, attualmente all'esame della Camera dei deputati.

<sup>9</sup> Il requisito viene documentato mediante un certificato di residenza storico ai sensi dell'art. 2, comma 7 Decreto ministeriale 22 dicembre 2016, n. 226.

<sup>10</sup> A tal riguardo il legislatore stila un elenco che contempla specifiche ipotesi che legittimano la richiesta di rimborso integrale del finanziamento tra le quali: vendita o trasferimento della proprietà a qualsiasi titolo dell'immobile o di una sua quota, o di concessione in godimento di usufrutto, uso e abitazione, superficie, concessioni di usufrutto successive alla stipula del finanziamento in relazione

ministeriale annovera all'art. 3 tra le cause che determinano il rimborso integrale del finanziamento l'ipotesi in cui vengano apportate all'immobile modifiche in assenza di accordo con il finanziatore. Peraltro non è precluso *tout court* al finanziato di apportare modifiche all'immobile, in quanto un accordo delle parti sulla realizzazione dei lavori raggiunto anche successivamente alla sottoscrizione del finanziamento, consente di superare il divieto stabilito dalla normativa<sup>11</sup>. Ulteriore ipotesi prevista dall'art. 3 del decreto ministeriale, fa riferimento al caso in cui soggetti diversi dai familiari o dal personale che contrattualmente presta attività lavorativa nei confronti del soggetto finanziato o della sua famiglia, prendano la residenza nell'immobile<sup>12</sup>. Infine è contemplato il caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti esecutivi o conservativi di importo pari o superiori al venti per cento del valore del bene concesso in garanzia<sup>13</sup>. A ciò si aggiunge che è dubbio se le predette cause che comportano il rimborso integrale del finanziamento siano tassative oppure se le parti possano convenzionalmente fissarne altre<sup>14</sup>. Viene posto a carico del soggetto finanziatore l'onere delle spese necessarie alla dimostrazione dell'avveramento di una delle condizioni che comportano il rimborso integrale del finanziamento. Nell'ottica di assicurare una maggiore comprensione e consapevolezza sulle caratteristiche del finanziamento, è necessario consegnare al finanziato un'informativa dettagliata, una "simulazione del piano di ammortamento" che illustri l'andamento nel tempo del debito, costituita da due prospetti che evidenziano anno per anno separatamente il capitale e gli interessi, prendendo in considerazione un arco temporale pari alla differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni, o comunque per un tempo non inferiore ai 15 anni. È fatto altresì obbligo al finanziatore di consegnare al richiedente prima della stipula un prospetto informativo che indichi in modo chiaro una serie di informazioni, tra le quali l'importo finanziato, il valore dell'immobile dato in garanzia che risulta dalla perizia, l'indicazione della somma erogata al finanziato al netto degli oneri. È fatto assoluto divieto al finanziatore di esigere il pagamento delle spese sostenute per le attività svolte qualora il richiedente decida di non sottoscrivere il contratto. Il finanziato inoltre è libero di stipulare la polizza assicurativa sull'immobile anche con un soggetto diverso dal finanziatore. La normativa non chiarisce tuttavia se l'acquisizione della polizza assicurativa rappresenti un requisito di validità

---

all'immobile nonché atti che riducono il valore dell'immobile compiuti con dolo e colpa grave dal soggetto finanziato o dal terzo datore di ipoteca e nel caso di costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che gravano sull'immobile o di revoca dell'abitabilità dell'immobile determinato da incuria o da mancanza di adeguata manutenzione.

<sup>11</sup> L'amministrazione ha recepito il suggerimento formulato dal Consiglio di Stato con parere n. 2791 del 16 ottobre 2015, che invitava ad espungere dal testo l'aggettivo "previo" per consentire alle parti di raggiungere un accordo successivo alla realizzazione dei lavori per evitare il rimborso integrale del finanziamento.

<sup>12</sup> Il Consiglio di Stato con parere 2791/2015 *cit.*, pur considerando logica e ragionevole la scelta di inserire detta ipotesi tra quelle che producono un decremento del valore dell'immobile, proponeva di ampliare la platea dei soggetti che prendono la residenza nell'immobile anche ai nipoti ed ai discendenti in linea retta da qualificarsi come parenti in linea retta ai sensi dell'art. 75 c.c. (lett. g) dell'art 3 del D.m. 226/2015).

<sup>13</sup> L'amministrazione si è conformata al parere del Consiglio di Stato n. 2791/2015 *cit.* nel quale si manifestavano delle perplessità in merito alla mancata indicazione (nell'ipotesi di cui alla lett. h) dell'art. 3, D.m. 226/2015) di un criterio di dettaglio per impedire che anche procedimenti conservativi o esecutivi di non rilevante entità possano essere causa di richiesta di rimborso integrale del finanziamento, suggerendo a tal fine di integrare l'articolo prevedendo la facoltà del finanziatore di chiedere l'integrale rimborso del finanziamento solo nell'eventualità di "procedimenti conservativi o esecutivi" di importo pari o superiore ad una percentuale del valore del finanziamento stesso o del valore dell'immobile concesso in garanzia, la cui determinazione - impingendo nel merito della disciplina regolamentare in esame - non può che essere demandata alla medesima Amministrazione proponente.

<sup>14</sup> M. Leo, C. Lomonaco e A. Musto, *La riforma del prestito vitalizio ipotecario ....*, *cit.*, p. 4. In caso di soluzione positiva si ritiene che debbano essere rispettate le norme del Codice del Consumo di cui al D.lgs 206/2005.

oppure di efficacia del contratto di prestito vitalizio e, di conseguenza, se la mancanza della stessa ne determini l'invalidità o l'inefficacia<sup>15</sup>. Per quanto concerne il rimborso del prestito, aspetto da concordare al momento della stipula, vengono previste due possibili modalità: in unica soluzione al momento della morte del soggetto finanziato o nei casi che comportano una riduzione significativa del valore di mercato (come previsto dall'art. 3 del decreto ministeriale), ovvero graduale rimborso della quota di interessi e spese. Nella prima ipotesi, gli interessi e le spese sono capitalizzati periodicamente sul finanziamento originario e rimborsati, unitamente al capitale, alla morte del finanziato o al verificarsi degli altri eventi che determinano il rimborso integrale del finanziamento. Diversamente, nel caso di rimborso parziale non si applica la capitalizzazione annuale degli interessi e ciò consente di ridurre notevolmente l'importo rispetto all'ipotesi di rimborso integrale<sup>16</sup>. In tal caso qualora la parte si dimostri inadempiente trova applicazione la regola di cui all'art. 40, comma 2, T.U. D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 in base alla quale il finanziatore potrà chiedere la risoluzione del contratto. Si avrà inadempimento nel caso di ritardato pagamento della rata di rimborso delle spese e degli interessi, se tale ritardo si sia verificato sette volte anche non consecutive, ovvero tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata. Non dovrebbe essere preclusa alle parti, in virtù dell'autonomia negoziale, la possibilità di prevedere la risoluzione del contratto al verificarsi di eventi diversi da quello previsto dall'art. 40, co. 2, T.U.B., trovando applicazione la disciplina ordinaria in tema di risoluzione contrattuale per inadempimento<sup>17</sup>. La scelta tra il rimborso graduale o in un'unica soluzione dipenderà dalla volontà del soggetto finanziato, il quale potrà scegliere se sopportare egli stesso parte del pagamento del rimborso, ovvero porre a carico degli eredi l'intero importo, fermo restando per questi ultimi la possibilità di scegliere se vendere loro stessi l'immobile o affidarne la vendita alla banca che rimborserà la differenza del credito, oppure saldare il debito. Viene inoltre previsto<sup>18</sup> che il finanziamento debba essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile residenziale. Come già osservato<sup>19</sup>, la normativa prevede l'ipotesi del rimborso integrale del finanziamento a causa di atti compiuti dai terzi datori di ipoteca con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile. Da tale disposizione si potrebbe desumere che oggetto della garanzia potrebbe essere anche il bene di un terzo datore di ipoteca<sup>20</sup>. La garanzia non può essere iscritta contemporaneamente su più beni immobili di proprietà del soggetto finanziato. Vengono inoltre regolamentate le conseguenze nel caso in cui si verifichi uno degli eventi di cui al comma 12 art. 11- *quaterdecies* del decreto legge e art. 3 del decreto ministeriale quali, oltre alla morte del soggetto finanziato, il trasferimento in tutto o in parte della proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o compimento di atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile, in presenza dei quali il finanziamento deve essere integralmente rimborsato entro dodici mesi. Diversamente, in deroga alle regole civilistiche in materia di esecuzione forzata immobiliare è il soggetto finanziatore a vendere l'immobile, ad un valore pari a quello di mercato, valore determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore stesso, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per

<sup>15</sup> C. Lomonaco e A. Musto, *La riforma del prestito vitalizio ipotecario*, cit., p. 6.

<sup>16</sup> D. Acquaro, *Prestito vitalizio ipotecario, con la nuova normativa più tutele e maggiore accessibilità*, il sole 24ore, 25 marzo 2015.

<sup>17</sup> Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con la pronuncia del 29 ottobre, 2013, n. 676 ha statuito che "la disposizione di cui all'art. 40, secondo comma, del D. Lgs. n. 385 del 1993 non preclude alle parti la possibilità di convenire la risoluzione del contratto al verificarsi di eventi diversi da quello espressamente contemplato dal legislatore del t.u.b."

<sup>18</sup> Comma 12-*quater* dell'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 203/2005.

<sup>19</sup> Lettera c) dell'art. 3 del D.m. 226/2015 cfr nota n. 9.

<sup>20</sup> C. Lomonaco e A. Musto, *Con l'entrata in vigore del Regolamento attuativo*, ..., 11.

estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento. Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita del bene, tale valore viene decurtato del 15% per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento del negozio, con la cautela di prevedere che l'importo ricavato non possa essere inferiore al debito residuo al netto delle spese. A tutela del cliente è difatti espressamente previsto che l'importo del debito residuo non possa comunque superare il ricavato della vendita dell'immobile al netto delle spese sostenute. Con la clausola *no negative equity guarantee* si stabilisce difatti, che gli eventuali deficit rimarranno a carico della banca o dell'intermediario finanziario. La normativa intende garantire in tal modo dal rischio del *cross-over* o sovraesposizione rispetto al valore del bene concesso in garanzia, evitando un aumento del debito finale complessivo, importo che può assumere un valore di gran lunga maggiore rispetto a quello dell'immobile, a causa della somma del capitale iniziale oltre ad interessi capitalizzati (tale fenomeno può verificarsi anche in caso di riduzione del valore dell'immobile). Come già accennato, l'erede può provvedere egli stesso a vendere l'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dalla morte. La somma ricavata dalla vendita sarà portata ad estinzione del credito ed il residuo riconosciuto al soggetto finanziato o ai suoi aventi causa secondo lo schema del c.d. patto marciano<sup>21</sup>. A tutela del terzo acquirente è prevista la inopponibilità nei confronti di quest'ultimo *delle domande giudiziali di cui all'art. 2652, comma 1 numeri 7) e 8) c.c. le quali siano state trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto*. Si tratta delle domande con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte e delle domande giudiziali di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima. La forma da osservare per il contratto di finanziamento è quella dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata in considerazione dell'esigenza di iscrivere ipoteca<sup>22</sup> ai sensi degli artt. 2835, 2836 c.c.. 2. Profili fiscali. Con la nuova normativa<sup>23</sup> si introduce la possibilità per i contraenti di avvalersi della disciplina di cui agli art. 15 e seguenti D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. Tale disposizione prevede che le operazioni relative a finanziamenti di lungo e medio termine, per le quali sia stata esercitata l'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973, effettuate da aziende e da istituti di credito siano esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessione governative. L'art. 17 D.P.R. 601/1973 prevede infatti che a seguito di specifica opzione i soggetti che effettuano tali operazioni, possono corrispondere in luogo delle imposte c.d. d'atto una imposta sostitutiva, la cui opzione è esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento. L'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari a medio e lungo termine è un tributo avente natura agevolativa così come risulta dalla sua collocazione nel D.P.R. 601/1973, che esonera dai tributi indiretti che altrimenti graverebbero le operazioni secondo la disciplina ordinaria. L'applicazione dell'imposta è, subordinata al contestuale verificarsi di un presupposto soggettivo, di un presupposto oggettivo ed infine di uno territoriale. Con riferimento al

<sup>21</sup> A differenza di quanto avviene nel modello francese del *prêt viager hypothécaire*, ove l'art. 314-13 *code de la consommation* prevede che in caso di mancato rimborso del prestito da parte del mutuatario, dei suoi eredi e aventi causa, il finanziatore potrebbe vedersi attribuire la proprietà dell'immobile mediante decisione del giudice o in virtù di patto commissorio. Con il D.I. 59/2016 concernente "Disposizioni in materia di procedure esecutive e per investitori in banche in liquidazione" si prevede per le parti la possibilità di convenire espressamente la disciplina del patto marciano nei casi di contratti di credito garantito da bene immobile.

<sup>22</sup> S. Carunchio G. Trinchese, *Il prestito vitalizio ipotecario: inquadramento civilistico e tributario*, Fondazione Nazionale dei Commercialisti, 30 giugno 2015, p. 3, sostengo che anche se la norma sull'argomento è carente in riferimento alla forma del contratto di prestito vitalizio ipotecario, la forma è quella imposta dall'art. 117, n. 1, D.Lgs. 385/1993, che prevede che i contratti siano «redatti per iscritto ed un esemplare è consegnato ai clienti (...) a pena di nullità».

<sup>23</sup> L'art. 11-*quaterdecis* comma 12 *ter*, D.I.203/2005 dispone che "Ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti del D.P.R. 601/1973 e successive modificazioni, non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario".

presupposto soggettivo, l'imposta si applica alle operazioni di finanziamento poste in essere da aziende e da istituti di credito; per quanto concerne il presupposto oggettivo ai sensi degli artt. 15 e 16 del D.P.R. 601/73, l'imposta sostitutiva trova applicazione alle operazioni a medio e lungo termine, intendendosi per tali i finanziamenti la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi (nonché operazioni di qualunque durata effettuate in settori peculiari<sup>24</sup>). Con riferimento al presupposto territoriale, per il combinato disposto del comma 5° dell'art. 20 D.P.R. 601/1973 - che rinvia alle disposizioni dell'imposta di registro, ed in particolare all'art. 2 del D.P.R. 131/1986 -, il regime in oggetto si applica agli atti realizzati nel territorio italiano. Per i contratti di finanziamento sottoscritti all'estero, quando questi siano destinati a produrre effetti giuridici principalmente in Italia, per qualificarne correttamente l'elemento della territorialità si dovrebbe tener conto del luogo in cui è stato formato l'atto conclusivo dal quale derivano reciproche obbligazioni delle parti, a prescindere dal luogo in cui si siano svolte le attività precontrattuali<sup>25</sup>. Soggetto passivo dell'imposta è l'ente che eroga il finanziamento, che corrisponde il tributo all'Erario sulla base di una dichiarazione avente periodicità semestrale, da presentarsi alla Agenzia delle Entrate. A seguito della modifica legislativa introdotta dal D. L. 23 dicembre 2013 n. 145, l'imposta sostitutiva si applica soltanto per manifesta volontà delle parti, espressa mediante opzione nell'atto di finanziamento; opzione che deve essere esercitata per iscritto in tale atto mediante specifica clausola nella quale le parti dichiarino di optare per l'imposta sostitutiva. In tal modo viene recuperata la funzione agevolativa della disposizione così come concepita inizialmente dal legislatore<sup>26</sup>, in quanto saranno le parti ad optare per il regime dell'imposta sostitutiva dopo averne valutato l'opportunità. La natura opzionale dell'imposta sostitutiva non fa eccezione per il prestito vitalizio ipotecario<sup>27</sup>. In tal caso in luogo delle imposte d'atto si rende applicabile un'unica imposta con aliquota pari allo 0,25% ovvero pari al 2% sul capitale erogato a seconda dei casi<sup>28</sup>. Tuttavia con la minore rilevanza assunta dalle imposte d'atto, la convenienza del regime sostitutivo risulterebbe meramente eventuale, in quanto le imposte sostituite non

<sup>24</sup> L'art. 16 D.P.R. 601/1973 estende le agevolazioni di cui all'art. 15 a specifici settori quali: credito per il lavoro italiano all'estero di cui al decreto legge 15 dicembre 1923, n. 3148; credito dell'artigianato di cui al decreto legislativo 15 dicembre 1947, n. 1418 e legge 25 luglio 1952, n. 949; credito cinematografico, di cui alle leggi 4 novembre 1965, n. 1213 e 14 agosto 1971, n. 819; credito teatrale, di cui alla legge 14 agosto 1967, n. 800; credito di rifinanziamento effettuato a norma degli artt. 17,18, 33, 34 legge 25 luglio 1952, n. 949; credito peschereccio di esercizio.

<sup>25</sup> Assonime, Circolare del 17 maggio 2013 n. 13, p. 8 e ss; si veda anche R.M. 28 marzo 2013, n. 20/E.

<sup>26</sup> C. Galli e M. Palanca, *Imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine: reiterate le incongruenze del passato*, in *Corr. Trib.*, 2015, 1178.

<sup>27</sup> Dossier n. 179/1, *Modifiche alla disciplina ....*, cit., p. 2, precisa che "l'articolo 12, commi 4 e 5 del D. L. n. 145 del 2013 ha reso opzionale, anziché obbligatorio, il versamento dell'imposta sostitutiva. Viene infatti reso 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 in relazione a dette operazioni di finanziamento".

<sup>28</sup> D. Aquaro, *Prestito vitalizio ipotecario...*, cit., p. 4.; A. Busani, *La casa finanzia...*, cit., p. 2; V. La Peccerella, *Imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari a medio e lungo termine*, in *Consiglio Nazionale del Notariato Notizie*, 26 settembre 2013, p. 2, chiarisce che la normativa contiene un'individuazione in positivo dei soli finanziamenti ai quali applicare l'aliquota pari al 2% in base alla destinazione del finanziamento erogato per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione, ed alla circostanza che si tratti di beni ad uso abitativo per il quale non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis, articolo 1 della tariffa, parte I, D.P.R.131/1986. Da ciò ne discende che l'aliquota del 2% troverà applicazione in via residuale e solamente in riferimento agli immobile per i quali non ricorrano le condizioni per l'agevolazione "prima casa", mentre per tutti gli altri finanziamenti l'aliquota applicabile sarà quella ordinaria fissata nella misura dello 0,25%.



sarebbero comunque dovute in importi superiori alla sostitutiva<sup>29</sup>. Nell'istituto in esame si ha una reale portata agevolativa in quanto il finanziamento è assistito da ipoteca, poiché l'opzione per l'imposta sostitutiva evita di rendere applicabile l'imposta ipotecaria in misura superiore rispetto alla sostitutiva<sup>30</sup>. Il nuovo regime opzionale conferisce in generale alle parti la possibilità di procedere preliminarmente ad un'analisi comparativa tra l'onere complessivo delle singole imposte sostituite e l'entità del tributo sostitutivo per il quale i contraenti opteranno ove si riveli inferiore alla somma dei singoli tributi sostituiti<sup>31</sup>. Pertanto la valutazione in ordine alla "convenienza" dell'imposta sostitutiva potrà essere fatta di volta in volta a seconda dei contratti di finanziamento e degli atti ad esso eventualmente connessi. Per ciò che concerne il requisito della durata, con la locuzione "Ai fini della applicazione" (di cui all'art. 11-*quaterdecies* D.l. 203/2005) sembra che il legislatore abbia voluto statuire che l'opzione possa esercitarsi a prescindere da tale elemento<sup>32</sup>. Del resto non potrebbe essere diversamente in considerazione del fatto che la durata dell'accordo è aleatoria e probabilistica essendo principalmente legata alla morte del soggetto finanziato. Come si è osservato, tale imposta è opzionale e pertanto le parti potrebbero non optare per l'imposta sostitutiva ed in tal modo si renderà applicabile l'ordinaria tassazione dei finanziamenti. In tale ipotesi è necessario far riferimento agli artt. 5 e 40 D.P.R. 131/1986, disposizioni da coordinare con il D.P.R. 633/1972, in materia di imposta sul valore aggiunto. L'operazione di finanziamento di cui trattasi rilevante ai fini Iva in virtù della presenza dei requisiti: *soggettivo ex art. 4* (il soggetto erogante il finanziamento è un ente creditizio) *oggettivo* (trattasi di operazioni di cui all'art. 3, comma 2, numero 3) e *territoriale ex art. 7*<sup>33</sup>, è qualificabile come prestazione di servizi esente dall'imposta a norma dell'art. 10, comma 1, numero 1) dello stesso decreto. Dette operazioni in virtù del disposto di cui all'art. 40 D.P.R. 131/1986 si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto ed in conseguenza del principio di alternatività c.d. parziale tra imposta di registro ed Iva, soggette all'imposta di registro in misura fissa (nell'importo di euro 200). Inoltre sull'atto di finanziamento dovrebbe essere versata anche l'imposta di bollo che ammonta a euro 16 per ogni foglio ai sensi dell'art 1, comma 1 della Parte I della Tariffa allegata al D.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 642. Qualora l'atto sia rogato o autenticato da notaio vi è l'obbligo per il notaio di registrarlo in via telematica. In tal caso l'imposta di bollo di importo forfettario è pari ad € 155 (art. 1, c. 1-bis.1, n. 3, Tariffa, Parte I, d.p.r. 642/1972) che prevede tale ammontare per gli atti che comportino formalità nei pubblici registri immobiliari. Nell'ambito dell'imposta di registro, il regime fiscale delle garanzie è disciplinato nell'art. 6 della Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/1986, ai sensi del quale *le garanzie rilasciate a favore di terzi sono soggette all'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dello 0,5%, con esclusione di quelle*

<sup>29</sup> Assonime, Circolare 17 maggio 2013, n. 13 cit., p. 4.

<sup>30</sup> F. Solfaroli Camillocci, *L'imposta sostitutiva sui finanziamenti è opzionale*, in *Il Fisco*, 2014, 1641.

<sup>31</sup> C. Cascone e M. Villa, *Contratti di finanziamento - Imposta sostitutiva - Chiarimenti della circolare Assonime 17/2014*, in *La Sett. Fisc.*, 2014, 30.

<sup>32</sup> Il comma 12 ter della disciplina relativa al prestito vitalizio dispone che ai fini dell'applicazione degli artt. 15 e ss D.P.R. 601/1973, non rileva la data di rimborso del prestito. N. Cottone, *La casa diventa un bancomat: il prestito vitalizio ipotecario è legge. Ecco come funziona*, Sole24ore, 19 marzo 2015., S. Carunchio G. Trinchese, *Il prestito vitalizio ipotecario...*, p.15, affermano che nel prestito vitalizio ipotecario ricorrono comunque tutte le condizioni per accedere al regime sostitutivo e, di conseguenza il legislatore vi avrebbe fatto riferimento nell'ottica della ordinaria scelta delle parti contraenti.

<sup>33</sup> L'Agenzia delle Entrate con R.M. 20/E/2013 ha rilevato che per atti "formati" nel territorio dello Stato, s'intendono anche gli atti discussi e negoziati in Italia, in relazione ai quali le parti hanno raggiunto in Italia l'intesa sugli elementi principali del contratto, a prescindere dal fatto che tali atti siano poi formalmente firmati all'estero. Per un migliore approfondimento si veda Assonime, circolare del 29 maggio 2014, n. 17.

8 *richieste dalla legge*<sup>34</sup>. L'iscrizione di un'ipoteca immobiliare a garanzia di un finanziamento è soggetta inoltre all'imposta ipotecaria nella misura del 2% da commisurarsi all'importo dell'ipoteca medesima come indicato in atti. L'imposta ipotecaria è ulteriormente dovuta all'atto di cancellazione dell'ipoteca nella misura dello 0.5%, con la conseguenza che il carico fiscale complessivo è pari al 2.5%. A ciò si aggiunga che la tassa ipotecaria di cui l'art. 19 D.lgs del 31 ottobre 1990, n. 347 non rientra nel regime sostitutivo e l'art.1 comma 1 Tabella di tale decreto prevede per ogni iscrizione una tassa di euro 35,00. In virtù di quanto detto, l'applicazione dell'imposta sostitutiva sembra pertanto essere maggiormente "conveniente" rispetto al regime di tassazione ordinario.

---

<sup>34</sup> Sul punto si vedano S. Carunchio G. Trinchese, *il prestito vitalizio ipotecario...., cit.*, p 17, secondo i quali poiché tale garanzia sia prevista proprio dalla legge e che, nella maggioranza dei casi, essa è prestata non a favore dei terzi, implica che l'imposta di registro non sia applicabile al prestito vitalizio ipotecario.