

Risposta n. 462

OGGETTO: Interpello Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n. 212. Articoli 17 e 18 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante premette di essere italiano residente all'estero e correttamente iscritto all'Anagrafe Italiani Residenti all'Estero (AIRE) da diversi anni. E' residente fiscale in Olanda e non è proprietario e non possiede alcun immobile in Italia.

L'istante riferisce che *"Ho acquistato nel mese di xx 2020 un appartamento a scopo investimento, dove non sposterò quindi la mia residenza estera, chiedendo un Mutuo ipotecario alla banca. La banca durante l'istruttoria del mutuo ha processato la mia pratica come 'acquisto seconda casa' quando invece a detta del Notaio doveva essere prima casa. Infatti come da lui spiegatomi anche noi residenti all'estero abbiamo diritto alle agevolazioni acquisto prima casa.*

Abbiamo scoperto l'errore durante il Rogito e mi sono visto obbligato a pagare l'imposta sostitutiva che nel mio caso ammontava a xxx euro"

L'istante, pertanto, chiede di sapere:

- se ha diritto a recuperare questa imposta non dovuta;
- in quali forme previste per legge (credito d'imposta?);
- cosa scrivere nella dichiarazione dei redditi per far presente questo malinteso

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante prospetta la possibilità di recuperare l'imposta sostitutiva mediante il credito d'imposta.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riferimento ai quesiti in esame si rappresenta che il soggetto istante non è legittimato alla presentazione dell'istanza di rimborso.

Al riguardo, infatti, il soggetto legittimato alla richiesta di rimborso della maggiore imposta sostitutiva eventualmente versata è la Banca erogatrice del mutuo che, ai sensi dell'articolo 17 decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, a seguito di specifica opzione, applica l'imposta sostitutiva in luogo dell'imposta di registro, bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative in relazione a determinate operazioni di finanziamento quali individuate dall'articolo 15 e seguenti del citato d.P.R. n. 601 del 1973 (cfr risoluzione ministeriale 12 luglio 2006, n. 85/E).

Inoltre, per completezza, si rileva che dal contratto di mutuo oggetto della presente istanza (presentato alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate - XXX) risulta che la parte mutuataria ha dichiarato che il finanziamento è stato contratto per l'acquisto/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze da adibire come "*seconda casa*", per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-*bis* all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti

l'imposta di registro).

Detta dichiarazione ha correttamente determinato il pagamento dell'imposta sostitutiva con l'applicazione dell'aliquota al 2 per cento.

Pertanto, in base alle dichiarazioni rilasciate nell'atto di finanziamento, non si ritiene sussistano i presupposti di legge per ottenere il rimborso dell'imposta sostitutiva. Infatti, l'art. 18 del d.P.R. n. 601 del 1973 prevede, tra l'altro, che "*Qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze, l'aliquota si applica nella misura del 2 per cento dell'ammontare complessivo dei finanziamenti di cui all'articolo 15 erogati in ciascun esercizio. La stessa aliquota si applica altresì ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali, pur ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni, la sussistenza delle stesse non risulti da dichiarazione della parte mutuataria, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo*".

Tuttavia, qualora il contribuente ritenga di essere nella condizione di poter fruire dell'applicazione dell'aliquota dello 0,25 per cento, in quanto il mutuo è finalizzato all'acquisto di un'abitazione c.d. '*prima casa*', può rendere le relative dichiarazioni (previste dalla citata nota II-bis) con un atto di mutuo sostitutivo e modificativo di quello già presentato, secondo le medesime formalità giuridiche dell'atto originario.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)