

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## LE NOVITA' FISCALI DEL "DECRETO SVILUPPO"

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Il Decreto Legge del 13 maggio 2011, n. 70 c.d. "Decreto Sviluppo" convertito, con modificazioni in Legge del 12 luglio 2011, n. 106, contiene importanti novità e semplificazioni finalizzate allo sviluppo e al rilancio dell'economia.

Qui di seguito si illustrano i principali interventi in materia fiscale che riguardano:

1. bonus assunzioni nel Mezzogiorno;
2. controlli amministrativi;
3. detrazione IRPEF 36%;
4. contabilità semplificata;
5. elenchi clienti-fornitori;
6. esonero compilazione scheda carburante;
7. rateizzazione debiti tributari;
8. distruzione beni e attestazione mediante dichiarazione sostitutiva;
9. tenuta e conservazione delle scritture contabili;
10. rinegoziazione dei mutui a tasso variabile.

### **1. CREDITO D'IMPOSTA PER NUOVO LAVORO STABILE NEL MEZZOGIORNO (ART. 2)**

Il Decreto Sviluppo ha previsto un bonus assunzioni, vale a dire un credito d'imposta riconosciuto ai datori di lavoro che nei dodici mesi successivi dall'entrata in vigore del decreto sviluppo, (vale a dire entro il 14 maggio 2012) assumeranno con contratto a tempo indeterminato "lavoratori svantaggiati" o "particolarmente svantaggiati", nelle regioni del Mezzogiorno (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Molise, Sardegna e Sicilia).

Per "lavoratori svantaggiati" la Commissione Europea intende quei lavoratori privi di un impiego regolarmente retribuito da almeno sei mesi, ovvero privi di un diploma di scuola media superiore o professionale, ovvero che abbiano superato i 50 anni di età, ovvero che vivano soli con una o più persone a carico, ovvero occupati in professioni o settori caratterizzati da un tasso di disparità uomo-donna.

Per lavoratori "molto svantaggiati", si intendono lavoratori senza occupazione da almeno 24 mesi. Il credito d'imposta è calcolato sulla base della differenza tra il numero dei lavoratori con contratto a tempo indeterminato rilevato in ciascun mese e il numero di lavoratori con contratto a tempo indeterminato mediamente occupato nei dodici mesi precedenti alla data di entrata in della legge di conversione del decreto.

La misura del bonus non è stabilita in valore assoluto ma in percentuale (50%) dei costi salariali sostenuti per il neo lavoratore nei dodici mesi successivi all'assunzione.

Se prendiamo ad esempio, lo stipendio lordo di un impiegato (€ 24mila annui), l'incentivo potrebbe valere € 1.000 al mese.

L'incentivo è assegnato per 12 o 24 mesi, in base alle caratteristiche dei nuovi assunti, divisi tra «svantaggiati» (12 mesi) e «particolarmente svantaggiati» (24 mesi).

Il credito d'imposta va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale è concesso ed è utilizzabile esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro tre anni dalla data di assunzione.

Esso non concorre alla formazione del reddito e del valore della produzione ai fini IRAP.

Si decade dal bonus:

- a) se il numero complessivo dei dipendenti a tempo indeterminato è inferiore o pari a quello rilevato mediamente nei dodici mesi precedenti alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del decreto;
- b) se i posti di lavoro creati non sono conservati per un periodo minimo di tre anni, ovvero di due anni nel caso delle piccole e medie imprese;
- c) nei casi in cui vengano definitivamente accertate violazioni non formali, sia alla normativa fiscale che a quella contributiva in materia di lavoro dipendente per le quali siano state irrogate sanzioni di importo non inferiore a € 5mila, oppure violazioni alla normativa sulla salute e sulla sicurezza dei lavoratori previste dalle vigenti disposizioni, nonché nei casi in cui siano stati emanati provvedimenti definitivi dalla magistratura contro il datore di lavoro per condotta antisindacale.

Nei casi b) e c) i datori di lavoro sono tenuti alla restituzione del credito d'imposta di cui hanno già usufruito.

Nel caso ricorra la fattispecie di cui alla lettera c) è dovuta la restituzione del credito maturato e usufruito dal momento in cui è stata commessa la violazione.

Le modalità per applicare il credito d'imposta per le assunzioni al Sud e le risorse disponibili per ogni Regione saranno determinate con un decreto interministeriale.

### **3. SEMPLIFICAZIONE FISCALE (ART. 7)**

L'art. 7 del Decreto Sviluppo prevede lo snellimento di una serie di adempimenti burocratici a carico del contribuente che saranno approfonditi nei paragrafi successivi.

#### **3.1 Controlli amministrativi**

Gli accessi per controlli amministrativi disposti nei confronti delle imprese devono essere oggetto di programmazione e di coordinamento da parte delle Agenzie fiscali, Guardia di Finanza, Amministrazione autonoma del monopolio di Stato, INPS e Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Gli accessi dovranno essere svolti nell'osservanza del principio di contestualità e di non ripetizione per periodi inferiori al semestre, ed effettuati per quanto possibile in borghese, qualora svolti dalla Guardia di Finanza.

Il periodo di permanenza non può essere superiore a 15 giorni (di permanenza effettiva) in tutti i casi in cui la verifica sia svolta nei confronti di imprese in contabilità semplificata e lavoratori autonomi.

#### **3.2 Comunicazione annuale detrazione familiari a carico**

Modificando l'art. 23, comma 2, lett. a), DPR n. 600/73 è soppresso l'obbligo di comunicare annualmente al sostituto d'imposta i dati relativi alle detrazioni per i familiari a carico da parte di lavoratori dipendenti e pensionati.

Infatti, adempiuto una volta a tale obbligo, la dichiarazione ha effetto anche per i periodi d'imposta successivi, salvo che intervengano variazioni che richiedono la ripresentazione della comunicazione.

La mancata comunicazione delle variazioni comporta l'applicazione al dipendente/pensionato delle sanzioni ex art. 11, D.Lgs. n. 471/97 (da € 258 a € 2.065).

### 3.3 Dichiarazione integrativa per i crediti a rimborso

Il Decreto sviluppo ha introdotto una novità relativa alla compensazione dei crediti risultanti dalla dichiarazione dei redditi Unico e dalla dichiarazione IRAP.

Secondo il Legislatore, infatti, il soggetto che in dichiarazione ha optato per la richiesta a rimborso del credito, potrà modificare la propria decisione presentando una dichiarazione Integrativa entro 120 giorni dal termine di presentazione di Unico e della dichiarazione IRAP, e cioè entro il 28 gennaio dell'anno successivo (entro 120 giorni dal 30 settembre, termine di presentazione della dichiarazione ordinaria).

I crediti che emergono dal modello Unico sono normalmente indicati nel quadro RX, dove è possibile effettuare la scelta di utilizzo delle imposte a credito e/o delle eccedenze di versamento a saldo. Con la compilazione del quadro RX, infatti, i crediti d'imposta e/o le eccedenze di versamento a saldo possono essere richiesti a rimborso oppure utilizzati in compensazione ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997 o in diminuzione delle imposte dovute.

### 3.4 Detrazione irpef 36%

Ai fini della fruizione della detrazione IRPEF del 36% sulle spese per gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio, il Decreto Sviluppo prevede:

- l'abrogazione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori;
- l'abrogazione dell'obbligo di indicare in fattura del costo della manodopera utilizzata.

#### 3.4.1 Comunicazione inizio lavori

Per effetto della modifica dell'art. 1, comma 1, lett. a), DM n. 41/98 è soppresso l'obbligo di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara.

Tale obbligo è comunque sostituito:

- dall'indicazione nel mod. UNICO dei dati catastali identificativi dell'immobile;
- degli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, se i lavori sono effettuati dal detentore;
- degli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione;
- dalla conservazione ed esibizione, a richiesta dell'Ufficio, dei documenti individuati da un apposito Provvedimento.

#### 3.4.2 Indicazione in fattura del costo della manodopera

Abrogando l'art. 1, comma 19, Legge n. 244/2007 è stato eliminato l'obbligo di indicare, in relazione ai lavori agevolabili al 36%, il costo della manodopera in fattura, precedentemente previsto a pena di decadenza dall'agevolazione.

### 3.5 Contabilità semplificata- incremento limite dei ricavi

Il decreto sviluppo ha ampliato il numero di soggetti che possono tenere la contabilità semplificata.

E' stato incrementato i limiti dei ricavi fissati dall'art. 18, comma 1, DPR n. 600/73 che permettono alle imprese individuali, società di persone ed enti non commerciali (relativamente alle attività commerciali esercitate), la tenuta della contabilità semplificata.

In pratica il decreto sviluppo, ha previsto le seguenti variazioni:

- per le imprese che prestano servizi la precedente soglia di ricavi, pari a € 309.874,44 è stata elevata a € 400.000;

- per le imprese che svolgono altre attività il precedente limite di € 516.456,90 è stato innalzato a € 700.000.

I soggetti che si collocano all'interno di queste soglie di ricavi, possono limitarsi, sotto il profilo fiscale, alla tenuta dei libri obbligatori ai fini IVA integrati con gli elementi di costo (ad esempio costo del personale dipendente, ratei e risconti, ecc...). Rimane ferma la possibilità di optare per la contabilità ordinaria.

Il legislatore non ha però disciplinato la fase transitoria. In questo caso una soluzione può essere rinvenuta nella circolare dell'Agenzia delle Entrate del 24 agosto 2011, n. 80 emanata in occasione di un precedente incremento delle medesime somme disposto dall'art. 1 del DPR 222/01.

In pratica, può essersi verificato che un'impresa esercente attività di servizi abbia conseguito nel periodo d'imposta 2010 ricavi compresi tra € 309.874,44 e € 400.000. In questo caso dal 1° gennaio 2011 è obbligatoria la contabilità ordinaria.

Lo stesso dicasi per un'impresa che effettua cessioni di beni con ricavi (nel 2010) compresi tra € 516.456,90 e € 700mila. Applicando, i nuovi limiti con effetto dal 14 maggio 2011, questi soggetti possono tornare ad adottare, già a partire da quella data, la contabilità semplificata.

Il Decreto non ha modificato i limiti previsti per le liquidazioni IVA con periodicità trimestrale, che pertanto rimangono fissati a € 309.874,14 per le imprese di prestazioni di servizi ed a € 516.456,90 per le imprese esercenti altre attività. Si determina quindi un disallineamento delle soglie ai fini II.DD. (per la modalità di tenuta della contabilità) ed IVA (per la periodicità di liquidazione).

### **3.6 Contabilità semplificata - deducibilità dei costi**

Per effetto della modifica dell'art. 66, TUIR, le imprese in contabilità semplificata possono dedurre interamente nel periodo d'imposta di ricevimento della fattura le spese qualora le stesse siano:

- \_ riferite a contratti a corrispettivi periodici;
- \_ di competenza di 2 periodi d'imposta;
- \_ di ammontare non superiore a € 1.000.

In particolare, viene stabilito che i costi concernenti contratti da cui derivano corrispettivi periodici (quali, per esempio, i contratti di somministrazione di gas, luce, ecc.), relativi a spese di competenza di due periodi d'imposta e di importo (indicato dal documento di spesa) non superiore a 1.000,00 euro, sono deducibili nell'esercizio in cui è ricevuto il documento probatorio, anziché alla data di maturazione dei corrispettivi.

A fini di semplificazione, viene quindi introdotta una deroga al generale principio di competenza economica, in favore del principio della registrazione ai fini IVA.

### **3.7 Elenchi clienti-fornitori**

È previsto l'esonero dalla comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate delle operazioni effettuate nei confronti di soggetti privati di importo superiore a € 3.000 ovvero € 3.600 se certificate da ricevuta o scontrino fiscale, qualora il relativo pagamento è effettuato mediante carte di credito, di debito o prepagate.

L'obbligo di rilevazione delle operazioni documentate da scontrino o ricevuta fiscale, decorre dalle operazioni effettuate dal 1.07.2011 e la relativa trasmissione dati all'Agenzia dovrà effettuarsi entro il 30.04.2012.

### **3.8 Esonero compilazione scheda carburante**

I soggetti IVA che acquistano i carburanti per autotrazione in parte con bancomat, carte di credito o prepagate e in parte con altri mezzi di pagamento (contante, assegni bancari o circolari, bonifici, ecc...) devono continuare a compilare la scheda per poter dedurre il costo e detrarre l'IVA, in quanto la conversione in legge del decreto sviluppo non ha modificato il testo originario della semplificazione introdotta dallo stesso, continuando a limitarla solo ai soggetti che effettuano acquisti esclusivamente con le carte.

In pratica, dal 14 maggio 2011, solo in deroga all'obbligo di utilizzo delle schede, i soggetti IVA che effettuano gli acquisti di carburante esclusivamente mediante carte di credito, carte di debito (bancomat) o carte prepagate, non sono soggetti all'obbligo di tenuta della scheda carburante.

Dovrà essere chiarito, quindi se sia sufficiente la ricevuta di pagamento con la carta ovvero l'estratto conto della stessa, ai fini della registrazione nel libro giornale e nei registri IVA e ai fini della conseguente deduzione del costo e detrazione dell'IVA, considerando che la novità introdotta non prevede che questi documenti siano sostitutivi della fattura, come invece è previsto esplicitamente per le schede carburanti nell'articolo 1, comma 2 del DPR 10 novembre 1997, n. 444.

In ogni caso, anche chi paga esclusivamente con le carte citate può continuare a utilizzare la scheda carburante per dedurre il costo e detrarre l'IVA.

### **3.9 Rateizzazione debiti tributari dovuti a seguito di controlli automatizzati**

Per le somme dovute a seguito dei controlli automatizzati e formali delle dichiarazioni è disposta:

- la possibilità di richiedere la rateazione, per un numero massimo di 6 rate trimestrali (un anno e mezzo), anche degli importi pari o inferiori a € 2.000 senza richiedere l'autorizzazione all'Agenzia delle Entrate né dimostrare la difficoltà a pagare. Gli importi superiori ad euro 5.000 possono essere pagati in 20 rate trimestrali (cinque anni).
- la necessità di prestare la garanzia soltanto se l'importo complessivo delle rate successive alla prima supera € 50.000 (dall'individuazione dell'ammontare è quindi escluso l'importo della prima rata);

E' ora possibile rateizzare anche le somme dovute a seguito della liquidazione dei redditi soggetti a tassazione separata anche se le somme dovute sono inferiori ad euro 500,00.

E' previsto inoltre che, gli importi delle rate concesse possano essere anche di ammontare decrescente, fermo restando il numero massimo previsto.

### **3.10 Distruzione dei beni dell'impresa mediante dichiarazione sostitutiva**

In tema di regolamento recante norme per il riordino della disciplina delle presunzioni di cessione e di acquisto (art. 2, co. 4, lett. B, DPR 441/97), è stato innalzato a € 10.000 (prima € 5.164,57) l'ammontare del costo massimo dei beni la cui distruzione può essere provata mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, senza dover comunicare la data dell'operazione dell'Agenzia delle Entrate.

Tale dichiarazione consente di attestare l'evento ai fini IVA in sede di prova per "distruzione o trasformazione in beni di altro tipo e di più modesto valore economico".

### 3.11 Riapertura rivalutazione terreni e partecipazioni

Per effetto della modifica dell'art. 2, comma 2, del DL 282/2002 è prevista la possibilità di effettuare la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli e delle partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, posseduti a titolo di proprietà e usufrutto alla data dell'1.7.2011, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30 giugno 2012 il termine entro il quale provvedere:

- alla redazione ed all'asseverazione, da parte di un professionista abilitato, della perizia di stima che deve individuare il valore del terreno o della partecipazione all'1.7.2011;
- al versamento dell'imposta sostitutiva calcolata applicando al valore del terreno o della partecipazione risultante dalla perizia di stima, le seguenti aliquote:
  - 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni
  - 2% per le partecipazioni non qualificate

#### 3.11.1 Rivalutazione di terreni / partecipazioni già rivalutati

È prevista la possibilità di:

- utilizzare in "compensazione" l'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni;
- richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni, qualora il contribuente non si avvalga dell'utilizzo in compensazione e provveda all'integrale versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sulla nuova rivalutazione.

L'importo di quanto chiesto a rimborso non può eccedere quanto dovuto sul nuovo valore rivalutato.

### 3.12 Sospensione giudiziale atti esecutivi

Gli avvisi di accertamento per II.DD. ed IVA, notificati dall'1.7.2011 e relativi ai periodi d'imposta in corso al 31.12.2007 e successivi dovranno contenere l'intimazione al pagamento delle somme entro il termine di presentazione del ricorso ovvero, in caso di proposizione del ricorso, del 50% dell'imposta accertata.

In base a tale previsione è disposta l'esecutività dell'atto di accertamento senza necessità di notificare l'atto di riscossione (cartella di pagamento).

Ora, il Decreto in esame dispone che:

- la decorrenza dall'1.7.2011 delle predette novità riguarda gli atti "emessi" e non quelli "notificati" da tale data;
- la disposizione è applicabile anche agli avvisi di accertamento ai fini IRAP;
- non è applicata la sanzione pari al 30% ex art. 13, D.Lgs. n. 471/97 in caso di omesso, carente, tardivo versamento, nel termine previsto (60 giorni dal ricevimento della raccomandata), delle somme dovute in base ai predetti avvisi.

È inoltre disposto che, qualora il contribuente richieda la sospensione giudiziale degli atti esecutivi, l'esecuzione forzata non è posta in essere fino alla decisione del Giudice e comunque per un periodo non superiore a 120 giorni dalla data di notifica dell'istanza di sospensione.

In ogni caso la sospensione non opera per le azioni cautelari e conservative e per le altre azioni previste a tutela del creditore.

### **3.13 Documento riepilogativo mensile**

È stato innalzato il limite da euro 154,94 ad euro 300,00 dell'importo delle fatture emesse o ricevute per le quali è possibile fare, anziché una registrazione singola per ogni fattura, un unico documento riepilogativo mensile, nel quale sono riportati i numeri, attribuiti dal cedente / prestatore o dall'acquirente / committente, delle fatture cui lo stesso si riferisce, l'ammontare complessivo delle operazioni e dell'IVA, distinti per aliquota.

Tale possibilità è estesa anche alle autofatture emesse ai sensi dell'art. 17, comma 2, DPR n. 633/72.

### **4. NOVITA' IN MATERIA DI TENUTA E CONSERVAZIONE DELLE SCRITTURE CONTABILI (ART. 6)**

Il Decreto Sviluppo ha introdotto un'importante novità in materia di tenuta e conservazione delle scritture contabili.

In particolare, l'art. 6 stabilisce che gli obblighi di numerazione progressiva e di vidimazione dei libri, repertori e scritture devono essere assolti una volta all'anno, e non più trimestralmente, attraverso l'apposizione di firma digitale e di marca temporale da parte dell'imprenditore o di un delegato.

Prima delle modifiche introdotte dal Decreto Sviluppo, l'art. 2215-bis del codice civile disciplinava la tenuta informatica delle scritture contabili secondo una tempistica trimestrale.

A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto Sviluppo, nel caso in cui si vuole procedere alla conservazione delle scritture contabili in formato digitale con un valore probatorio, il nuovo art. 2215-bis del codice civile, stabilisce che: "Gli obblighi di numerazione progressiva e di vidimazione previsti dalle disposizioni di legge o di regolamento per la tenuta dei libri, repertori e scritture sono assolti mediante apposizione almeno una volta all'anno della marcatura temporale e della firma digitale dell'imprenditore o di altro soggetto dal medesimo delegato. In sostanza la procedura di conservazione sostitutiva risulta invariata e sposta gli obblighi dai tre mesi ai dodici mesi dell'apposizione sui documenti della firma digitale e della marca temporale.

Per maggiori dettagli, si veda la circolare "Novità in materia di tenuta e conservazione delle scritture contabili" disponibile sul sito dello studio.

### **5. NIENTE IPOTECA PRIMA CASA PER IMPORTI INFERIORI A € 20MILA (ART. 5)**

La Legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione del decreto sviluppo, introduce novità a tutela dei contribuenti.

Le modifiche riguardano la procedura di iscrizione di iscrizione di ipoteca.

Attualmente, l'agente della riscossione, decorsi 60 giorni dalla notifica della cartella di pagamento, può procedere all'iscrizione di ipoteca se l'importo a ruolo supera 8mila euro.

Se il credito erariale supera il 5% del valore dell'immobile, è anche possibile l'immediata procedura di espropriazione immobiliare.

Per effetto delle modifiche al decreto sviluppo, a partire dalle iscrizioni di ipoteca effettuate dopo l'entrata in vigore della Legge di conversione l'apposizione di vincolo deve essere preceduta dalla notifica di un'intimazione a pagare le somme dovute entro 30 giorni. L'intimazione dovrà contenere l'avvertenza che, in difetto di pagamento, si procederà all'iscrizione di ipoteca.

Cambiano inoltre le soglie per gli espropri immobiliari. Si prevede che ogni qualvolta il credito erariale a ruolo è in contestazione e l'immobile del debitore è la sua abitazione principale, l'ipoteca è ammessa solo se l'importo supera € 20mila.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

In tutti gli altri casi resta la soglia di € 8mila.

La novità trova applicazione a partire dalle iscrizioni ipotecarie effettuate dopo l'entrata in vigore della legge di conversione.

Se la somma a ruolo non supera € 2mila, le azioni cautelari (fermo amministrativo dei veicoli) e quelle esecutive (espropriazione, pignoramento presso terzi) e quelle esecutive (espropriazione, pignoramento presso terzi) devono essere precedute dall'invio di due solleciti, il secondo dei quali dopo almeno sei mesi dal primo.

## **6. NORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 6)**

E' stato abrogato l'obbligo di redigere il Documento Programmatico sulla sicurezza ex D.Lgs. n. 196/2003 relativamente al trattamento dei dati personali riferiti a persone giuridiche, imprese, enti ed associazioni nell'ambito dei rapporti intercorrenti esclusivamente tra i predetti soggetti per finalità amministrativo - contabili. Tali finalità sono quelle funzionali all'adempimento di obblighi contrattuali, alla gestione del rapporto di lavoro, alla tenuta della contabilità nonché all'applicazione delle norme in materia fiscale, sindacale, previdenziale-assistenziale, di salute, igiene e sicurezza sul lavoro.

Il Documento Programmatico sulla sicurezza è sostituibile con un'autocertificazione per i soggetti che trattano esclusivamente dati personali non sensibili ovvero come unici dati sensibili e giudiziari quelli relativi ai propri dipendenti / collaboratori, compresi quelli del coniuge e dei parenti di tali soggetti. In relazione ai trattamenti in esame nonché a quelli effettuati per finalità amministrativo - contabili presso piccole e medie imprese, professionisti ed artigiani il Garante individuerà, con apposito Provvedimento, modalità semplificate in ordine all'adozione delle misure minime di sicurezza.

## **7. RINEGOZIAZIONE MUTUI ACQUISTO/RISTRUTTURAZIONI ABITAZIONI (ART. 8)**

I soggetti che hanno stipulato un mutuo ipotecario di importo originario non superiore ad euro 150.000 per l'acquisto o la ristrutturazione dell'abitazione principale, a tasso e rata variabile, hanno la possibilità di rinegoziare il mutuo con applicazione di un tasso annuo nominale fisso. A tal fine è necessario che il soggetto interessato presenti un'attestazione dalla quali risulti un indice ISEE non superiore ad euro 30.000 e che i pagamenti delle rate siano in regola e non vi siano stati ritardi.

Il diritto può essere esercitato fino al 31 dicembre 2012 a condizione che si tratti di un mutuo ipotecario stipulato prima dell'entrata in vigore della legge.

Per effetto della rinegoziazione si ha l'applicazione di un tasso annuo nominale fisso non superiore al tasso che si ottiene in base al minore tra l'Irs in euro a 10 anni e l'Irs in euro di durata pari alla durata residua del mutuo, maggiorato di uno spread pari a quello indicato, ai fini della determinazione del tasso, nel contratto di mutuo.

Il mutuatario può concordare con la banca che la rinegoziazione comporti anche l'allungamento del piano di rimborso del mutuo per un periodo massimo di cinque anni, purché la durata residua del mutuo all'atto della rinegoziazione non diventi superiore a 25 anni.

**Dott. Vito SARACINO**

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

[info@studiosaracino.it](mailto:info@studiosaracino.it)