



Studio n. 156-2017/T

## CONSIDERAZIONI SUL REGIME FISCALE DEL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14/12/2017)

### Abstract

*Il prestito vitalizio ipotecario, introdotto per rilanciare l'accesso al credito per soggetti che altrimenti avrebbero scarse possibilità di ottenere un finanziamento, è atto espressamente ascrivibile all'ambito di operatività dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti ex art.15 del d.p.r. n.601/1973. A ben vedere esso costituisce uno strumento negoziale gravoso (anche specificamente dal punto di vista fiscale), che involge in modo diretto e indiretto soggetti legati da rapporti di parentela, i quali, pur non intervenendo all'atto della stipula del finanziamento, potranno essere investiti – se non altro a seguito della morte del finanziato – di conseguenze economiche connesse alle scelte negoziali del de cuius.*

SOMMARIO: 1. Riferimenti normativi; 2. Profilo soggettivo; 3. Profilo oggettivo; 3.1. (segue) limiti e confini dell'effetto sostitutivo; 4. Profilo territoriale; 5. Morte del finanziato; 6. Tutela del coniuge o convivente more uxorio; 7. Rinuncia all'eredità; 8. Vendita del bene; 9. Alcune considerazioni sulle imposte dirette; 10. Conclusioni

### 1. Riferimenti normativi

Il prestito vitalizio ipotecario è uno strumento finanziario già sedimentato nelle esperienze giuridiche straniera<sup>1</sup>, che si caratterizza per la concessione da parte di soggetti, individuati per legge, di un finanziamento, con capitalizzazione annuale di interessi e spese, assistito da ipoteca legale di primo grado su immobili residenziali, riservato a persone di età avanzata rispetto alle ordinarie prassi di accreditamento da parte degli istituti di credito, rimborsabile in un'unica soluzione alla scadenza, che tende sostanzialmente a coincidere con la morte del finanziato. Nel nostro ordinamento l'istituto del prestito vitalizio ipotecario introdotto nel 2005<sup>2</sup>, con caratteristiche peculiari, diverse da quelle degli altri ordinamenti, non ebbe inizialmente successo principalmente per due ragioni. Mancavano un chiaro riferimento circa l'applicabilità della

<sup>1</sup> Si pensi, ad esempio, al *reverse mortgage* nei sistemi di *common law* e al *pret viager hypothécaire* (*hypothèque inversée*) in Francia; cfr. CASCIONE, *L'ipoteca inversa tra discipline nazionali e prassi applicativa: esperienze a confronto*, in *Il prestito vitalizio ipotecario* (a cura di Lobbuono), Torino, 2017, 6; Studio n.1-2017/C (est. Lenzi – Tatarano), *Recenti riforme in tema di garanzie del credito bancario*, par.3.

<sup>2</sup> Il comma 12 dell'art. 11 *quaterdecies*, introdotto dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 in sede di conversione del d.l. 30 settembre 2005, n. 203, è stato successivamente sostituito per effetto dell'articolo unico della legge n.44 del 20 aprile 2015 che oggi regola il prestito vitalizio ipotecario.



disciplina fiscale dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine di cui all'art. 15 del d.P.R. n. 600/1973 – stante la strutturale aleatorietà della data di rimborso del prestito – e una disciplina che assicurasse al finanziatore, in tempi spediti, il buon esito della fase di rimborso del finanziamento, senza indugiare nelle complessità della procedura esecutiva.

Pertanto, quando, in piena crisi economica e finanziaria italiana, proprio al fine di delineare una nuova strategia di accesso alla liquidità da parte di soggetti patrimonialmente affidabili, ma non finanziabili secondo le ordinarie valutazioni di rischio finanziario, le varie associazioni di categoria<sup>3</sup> sollecitarono opportune modifiche alla disciplina dell'istituto del prestito vitalizio ipotecario supportandole con dati numerici e stime prospettiche, l'attenzione del legislatore con riferimento a questo istituto si alzò notevolmente, così da trasformare lo scarno riferimento normativo del 2005, in un autonomo progetto di legge articolato nei diversi aspetti sostanziali e procedurali (articolo unico della legge 2 aprile 2015, n. 44, recante la sostituzione del comma 12 dell'art. 11 *quaterdecies* con i commi da 12 a 12 *sexies*). All'esito del nuovo intervento normativo, il prestito vitalizio ipotecario è, dunque, innanzitutto, una modalità di accesso al credito<sup>4</sup> per soggetti, che difficilmente potrebbero altrimenti reperire liquidità necessaria per soddisfare i propri bisogni senza perdere immediatamente e definitivamente la proprietà del bene concesso in garanzia<sup>5</sup>.

L'istituto è del resto ascrivibile a quelle strategie di trasformazione della ricchezza immobiliare in valori mobiliari, "in sintonia con le esigenze di un capitalismo che individua nella proprietà smaterializzata la forma privilegiata di ricchezza"<sup>6</sup>. Stante, allora, la connotazione

---

<sup>3</sup> Nel Protocollo d'intesa, l'Abi e le Associazioni di categoria (Acu, Adiconsum, Adoc, Asso-Consum, Assoutenti, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Movimento consumatori, Mdc, Unc) elaborarono quattro principi utili per "un ordinato sviluppo di questo nuovo segmento di mercato": a) quota massima di rimborso del credito; b) garanzia di co-intestazione; c) prospetto di maturazione degli interessi; d) periodo di riflessione a favore degli eredi. Da questo protocollo prende allora le mosse in modo evidente la nuova disciplina, poi confluita sia nelle modifiche legislative dei diversi commi introdotti, che nella disciplina "attuativa" emanata con del decreto ministeriale. La linea di credito del prestito vitalizio ipotecario fu stimata nel 2014 in circa 12 milioni di italiani in base ai dati divulgati nel comunicato stampa del Protocollo d'intesa del 12 luglio 2014.

<sup>4</sup> Sotto questo profilo pare il caso di precisare che la dottrina ha messo a raffronto tale istituto e una serie di altri istituti tradizionali tra cui quello della cessione della nuda proprietà del bene, si veda A. ADDANTE, *Prestito vitalizio ipotecario e figure affini*, in Il prestito vitalizio ipotecario (a cura di Lobbuono), Torino, 2017, 95. Al riguardo vale anche la pena di evidenziare come, all'esito della disciplina del d.m. n. 226/2015 recante, tra l'altro, i casi e le formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile che consente al finanziatore di richiedere il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione, anche la proprietà del bene gravato da ipoteca in ragione del prestito erogato non possa dirsi del tutto liberamente esercitabile (trasferimento o vendita del bene a qualsiasi titolo, concessione di godimento d'usufrutto, uso, abitazione o diritto di superficie, costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile, ecc.).

<sup>5</sup> Cfr. Studio n.1-2017/C, par.6, per cui "il proprio rischio e soprattutto quello degli eredi, è limitato alla perdita del bene offerto in garanzia, ma non potrà gravare oltre tale valore"; *ibidem* citate, per completezza, anche tesi civilistiche circa la non derogabilità dell'art.2740 c.c., che invece – a ragione – è considerato dagli Autori dello Studio come uno dei "caratteri essenziali" del tipo negoziale. A nostro avviso, come più diffusamente illustrato *infra*, assunto che il ricavato dall'eventuale vendita del bene, ancorché incapiente, sarà comunque soddisfacente del credito, il finanziatore otterrà il suo massimo risultato accordando un finanziamento, il cui ammontare – unitamente alla capitalizzazione degli interessi e alle eventuali spese di vendita – sia capiente della somma ricavata dall'eventuale vendita del bene, considerato anche l'eventuale ribasso del prezzo.

<sup>6</sup> A. IULIANI, *Il prestito vitalizio ipotecario nel nuovo "sistema" delle garanzie reali*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2016, p. 721. Efficacemente la dottrina ha al riguardo osservato che la casa di abitazione – tradizionalmente rappresentativa di un mezzo di sostentamento indissociabile dalla condizione umana – viene così percepito come patrimonio dormiente, risorsa monetizzabile, seppur a costo di un indebitamento strutturale – pressoché irreversibile – che conduce alla consumazione egoistica della ricchezza per il soddisfacimento di consumi (*rectius* per il mantenimento di un livello di consumi) che l'attuale condizione economica altrimenti non consentirebbe più.



fortemente individualista di un tale istituto di trasformazione del patrimonio immobiliare da parte del proprietario (pur senza trascendere in generalizzazioni) sembra che il mutato assetto della famiglia e della sua emancipata concezione a livello sociologico, oltre che giuridico, e la crisi economica del settore immobiliare possano costituire proprio il terreno fertile per l'istituto del prestito vitalizio ipotecario.

Tuttavia, gli specifici effetti caratterizzanti il tipo negoziale rendono particolarmente complessa un'interpretazione sistematica di tutti gli aspetti della disciplina civilistica dell'istituto (in particolare con riferimento all'effetto esdebitatorio; alla legittimazione a disporre; alla funzione "eversiva" dell'ipoteca) così da non consentire, allo stato, "di pervenire a definitive soluzioni ricostruttive"<sup>7</sup>. Le complessità interpretative dal punto di vista civilistico si ripercuotono inevitabilmente, in parte, sul piano fiscale, tuttavia, non potendo in questa sede ripercorrere tutti i distinti passaggi delle prospettazioni civilistiche, le stesse saranno date per presupposte con ampio rinvio alla bibliografia citata in nota.

A ben vedere, l'unico riferimento normativo di carattere tributario nell'ambito della legge n. 44 del 2015 è quello del comma 12 *ter* dell'art. 11 *quaterdecies* che menziona l'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine di cui all'art. 15 del d.P.R. n. 601/1973<sup>8</sup>. Le restanti questioni di interesse attengono sostanzialmente all'applicazione delle ordinarie imposte conseguenti alla successione *mortis causa* del finanziato (dovute dagli eredi, dai legatari e dai chiamati nel possesso dei beni ai sensi dell'art. 488 c.c.) e alla vendita onerosa di beni immobili gravati da garanzia ipotecaria (dovute in solido dalle parti contraenti).

In effetti, al vantaggio immediato per il finanziato corrispondono una serie di gravosità per coloro i quali siano tenuti ad adempiere in un'unica soluzione all'obbligazione di restituzione del finanziamento, poiché essi, sia che rimborsino la somma, sia che vendano direttamente l'immobile ipotecato, sia che attendano l'esito della vendita da parte del creditore, restano comunque incisi, in termini patrimoniali, dagli esiti della contrattazione validamente intercorsa tra il finanziatore e il finanziato. Tale aspetto appare particolarmente significativo proprio dal punto di vista fiscale per le imposte dovute non tanto in relazione al finanziamento, quanto alla devoluzione, soprattutto se conseguenza di una vicenda ereditaria dei beni a garanzia dello stesso, poiché, come vedremo, tale fatto costituisce altresì il presupposto dell'imposta sulle successioni e delle imposte ipotecaria e catastale relativamente ai beni compresi nell'attivo ereditario.

## 2. Profilo soggettivo

La sussistenza dei requisiti previsti dalla legge non implica un diritto all'erogazione del prestito vitalizio ipotecario<sup>9</sup>, per cui il finanziatore considererà autonomamente la "concessione"

<sup>7</sup> Così Studio n.1-2017/C, par.9.

<sup>8</sup> Cfr. M.T. MONTEMITRO, *Prestito vitalizio ipotecario: disciplina generale*, in *Riv. dir. trib. online*, 20 giugno 2016; G.O. MANNELLA, G.C. PLATANIA, *Il prestito vitalizio ipotecario*, Milano, 2015, p. 219 ss.. Pare tuttavia opportuno evidenziare per completezza che il comma 12 *sexies* della citata legge stabilisce che i finanziamenti stipulati prima della data di entrata in vigore della presente disposizione continuano ad essere regolati dalle disposizioni vigenti a tale data e che dunque in relazione ad essi diverse problematiche di seguito segnalate potrebbero non venire in rilievo.

<sup>9</sup> In questo senso si segnala la risposta del Mise nelle FAQ sul prestito vitalizio ipotecario del 4 ottobre 2016 pubblicate su



del finanziamento, procedendo – al pari di quanto accade per le altre tipologie di credito – a valutazioni tecniche e strategiche in ragione delle caratteristiche oggettive del bene e soggettive del richiedente. La necessaria garanzia ipotecaria<sup>10</sup>, relativa al contratto di finanziamento, rende obbligatoria l'adozione della forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, quanto meno per l'iscrizione di ipoteca<sup>11</sup>. Se, in prima approssimazione è agevole constatare che proprio l'accesso a questa tipologia di finanziamento è subordinato alla garanzia ipotecaria su di un immobile (e non di cui si vuole acquisire la proprietà, come ordinariamente accade nel caso di mutuo ipotecario per l'acquisto), si ritiene comunque fondata l'interpretazione per cui solo i requisiti richiesti dalla legge per la concessione del prestito vitalizio ipotecario debbano essere verificati in capo al beneficiario del credito, poiché la garanzia ipotecaria ben potrebbe essere iscritta, previo consenso, su un immobile altrui<sup>12</sup>. L'unico requisito, indirettamente specificato dal d.m. del 2015 è che l'ipoteca venga concessa su di un'immobile residenziale e relative pertinenze cosicché possa avere efficacia quella condizione al verificarsi della quale può essere richiesto il rimborso integrale del finanziamento qualora altri soggetti, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato e del personale, da lui, regolarmente contrattualizzato, prendano la residenza nell'immobile dopo la stipula<sup>13</sup>. Il finanziamento, connotato dalla menzionata garanzia, è assoggettato all'imposizione sostitutiva di cui all'art.15 del d.p.r. n.601/1973. Il comma 12 dell'art. 11 *quaterdecies* della citata legge, intervenendo sulla precedente formulazione, circoscrive il profilo soggettivo dei finanziatori del prestito vitalizio ipotecario alle "banche" e agli "intermediari finanziari" di cui all'art. 106 del t.u.b.. La sostituzione del previgente riferimento alle "aziende e istituti di credito" con quello alle "banche", probabilmente giustificabile in ragione delle nuove definizioni del t.u.b.<sup>14</sup>, crea un disallineamento – facilmente superabile in via interpretativa – rispetto alla formulazione utilizzata nel citato art. 15 relativamente alle operazioni di finanziamento da loro poste in essere che possono fruire del regime, attualmente opzionale<sup>15</sup>,

---

[www.fisconline.it](http://www.fisconline.it) e disponibili sul sito del Ministero.

<sup>10</sup> FARACE, *Prestito vitalizio ipotecario*, in *Enc. giur. Treccani, Agg.*, Roma, 2006, p. 2, afferma che l'ipoteca non è soltanto garanzia dell'adempimento, ma entra anche nella causa del contratto, in quanto senza ipoteca non può esservi prestito vitalizio ipotecario. Ciò distingue – tra l'altro – questo negozio dal mutuo fondiario. Si rinvia, al riguardo, a considerazioni sviluppate da IULIANI, *Il prestito vitalizio ipotecario*, cit., p. 719.

<sup>11</sup> Laddove, invece, si volesse scomporre il negozio – al pari di taluna prassi bancaria relativa ai mutui – in una proposta e una successiva accettazione.

<sup>12</sup> Evidentemente anche in questa ipotesi sarà necessario che il richiedente osservi le prescrizioni legislative e regolamentari relative che disciplinano i casi e le formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile e legittimano il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione da parte del finanziatore. Cfr. art. 3 del d.m. 22 dicembre 2015, n. 226.

<sup>13</sup> Art. 3, comma 1, lett. g), d.m. n. 226/2015.

<sup>14</sup> Art. 1, comma 1, lett. b), t.u.b., che oggi, tra le definizioni, si limita a definire banca l'impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria senza riferimenti alle aziende e istituti di credito. Ed infatti, essendo progressivamente venuta meno ogni distinzione funzionale tra "aziende" e "istituti di credito" (come definitivamente sancito dal t.u.l.b., di cui al d.lgs. n. 385/1995) ne discende che elettive destinatarie del regime agevolato disposto dagli artt. 15 e 17 vadano ritenute le "banche" (anche comunitarie per i finanziamenti direttamente effettuati in territorio italiano secondo la direttiva 89/646/CEE), cui l'art. 10 del citato testo unico riserva l'esercizio dell'attività bancaria, indistintamente definita come "la raccolta di risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito" con carattere d'impresa.

<sup>15</sup> Il regime dell'imposta sostitutiva è stato solo di recente trasformato in opzionale (modifica apportata dall'art. 12, comma 4, lett. a), d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9) essendo prima l'unico regime previsto per le operazioni di cui agli artt. 15 e 16 del d.P.R. n. 601/1973. La possibilità di optare per il regime ordinario è stata introdotta sostanzialmente per rendere più equa la tassazione per quelle operazioni di finanziamento senza garanzia ipotecaria (come, ad esempio, i mutui chirografari) per le quali la tassazione sostitutiva risultava eccessivamente gravosa rispetto al regime ordinario. Cfr. D. TERNZI, *Agevolazioni per il settore del credito*, in *Codice delle leggi tributarie*, a cura di Fedele, Mariconda, Mastroiacovo,



dell'imposta sostitutiva dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta di bollo.

L'espressione "medio e lungo termine" a connotazione del finanziamento utilizzata nel comma 12, necessita certo di un'interpretazione evolutiva in ragione del successivo comma 12 *ter*, che tiene conto dell'alea strutturale caratterizzante il tempo del rimborso di questa tipologia di finanziamento. Ed infatti, raccogliendo la sollecitazione emersa in occasione del Protocollo d'intesa tra Abi e associazioni di categoria il legislatore ha derogato quella qualità dell'elemento oggettivo che ordinariamente condiziona l'applicabilità dell'imposta sostitutiva esplicitando che "ai fini dell'applicazione della disciplina prevista dall'art. 15 e ss. del d.P.R. n. 601/1973 e successive modificazioni, non rileva la data di rimborso del prestito vitalizio ipotecario". Questo ultimo inciso costituisce, a nostro avviso, l'unico contenuto precettivo del comma, che, quanto al resto, non sembra propriamente qualificabile in termini di *rinvio*, quanto piuttosto di deroga relativa a un particolare aspetto del profilo oggettivo, altrimenti ostativo all'applicazione dell'imposta sostitutiva alla fattispecie.

Pertanto, tale deroga opera limitatamente allo specifico aspetto disciplinato, mentre tutti gli elementi soggettivi e oggettivi della fattispecie debbano essere verificati alla luce della disciplina di cui ai citati art. 15 e ss. Conseguentemente, ad esempio, per quanto attiene al profilo soggettivo si sarebbe dovuto concludere che il comma 12 *ter* si limitava ad eliminare un aspetto ostativo all'applicabilità dell'opzione per l'imposta sostitutiva nel caso di finanziamento erogato da banche, ma nulla disponeva in ordine alla possibilità di estendere soggettivamente tale regime anche agli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del t.u.b.<sup>16</sup>, cui ordinariamente tale imposta non trovava applicazione. Tuttavia, anche la questione circa l'estensione del profilo soggettivo del regime sostitutivo deve ritenersi oggi risolta in conseguenza della sentenza della Corte costituzionale<sup>17</sup> che

---

Torino, 2014, p. 1039 ss. A norma dell'art. 17, del medesimo decreto, tale opzione deve essere esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento, conseguentemente, in assenza di tale opzione troveranno applicazione le ordinarie imposte indirette, eventualmente dovute.

<sup>16</sup> In linea con l'evoluzione del settore creditizio, il citato t.u.l.b. ha incluso tra i soggetti abilitati all'attività di "concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma" (previa iscrizione nell'Albo ex d.lgs. n. 141/2010) anche gli intermediari finanziari. Per effetto delle modifiche apportate dalla legge n. 342/1999 gli stessi intermediari sono stati ammessi all'esercizio del credito agevolato, in precedenza indistintamente aperto a tutte le banche. Tuttavia le sfere operative di banche e intermediari finanziari continuano a differenziarsi: soltanto alle banche è riservato l'esercizio di attività di raccolta di risparmio tra il pubblico, congiunto all'esercizio del credito, mentre agli intermediari finanziari è consentito esclusivamente l'esercizio disgiunto dall'attività di raccolta di risparmio tra il pubblico.

<sup>17</sup> C. cost. 242/2017; sia consentito il rinvio a MASTROIACOVO, *L'esclusione degli intermediari finanziari dalle agevolazioni fiscali per le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine contrasta con gli artt.3 e 41 cost.*, in Cnn notizie del 21 novembre 2017. La questione era stata sollevata dalle SS.UU. della Cassazione (ord. di remissione alla Consulta n.335/2015 a seguito di ordinanza di remissione n. 11373/2015 alle SS.UU. per contrasto interno Cass. n. 5697/2014, ord. n. 6234/2012 e n. 5570/2011) in riferimento agli artt.3 e 41 della Costituzione, in relazione a una vicenda originata dall'impugnazione degli avvisi di liquidazione dell'Agenzia del territorio volti al recupero d'imposta ipotecaria nei confronti di una società d'intermediazione che "indebitamente" aveva fruito dell'esenzione dall'imposta ipotecaria per un atto del 2003, concernente un mutuo agevolato ex art.19 a suo tempo erogato. All'accoglimento del ricorso in entrambi i gradi di merito aveva fatto seguito il ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia. La Suprema corte di legittimità, rilevati due distinti e non conciliabili orientamenti sull'interpretazione, quanto al profilo soggettivo, della fattispecie imponibile di cui al citato art.15, aveva rimesso la questione alle SS.UU. che, ritenendo di non poter operare un'interpretazione adeguatrice, in ragione del tenore della disposizione, hanno rimesso la questione alla Consulta. Rilevato che il rimettente muove dal presupposto ermeneutico per cui l'art.17 del medesimo d.p.r. prevede per le sole banche, con esclusione degli intermediari finanziari, il pagamento di un'imposta sostitutiva – in seguito divenuta opzionale – secondo quanto previsto dai seguenti articoli da 18 a 20, la Consulta, considerata la natura agevolativa del richiamato art.15 e il tenore della disposizione stessa, richiama il suo costante orientamento secondo il quale "norme di tale tipo, aventi carattere eccezionale e derogatorio,





ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art.15, primo comma, (nella versione in vigore anteriormente alle modifiche apportate dalla legge n.244/2007) nella parte in cui esclude l'applicabilità dell'agevolazione fiscale ivi prevista alle analoghe operazioni effettuate dagli intermediari finanziari<sup>18</sup>. L'impossibilità per l'interprete di procedere mediante interpretazione adeguatrice all'estensione del profilo soggettivo è dunque confermata dalla pronuncia di accoglimento della Consulta alla quale va ricondotto l'effetto dell'ampliamento soggettivo della disciplina di cui all'art.15<sup>19</sup>. Tale decisione, avente carattere generale e sistematico, determina la conseguente applicazione, retroattiva salvo le cd. *causae finitae*, degli effetti del dispositivo anche con riferimento al finanziamento erogato in relazione a prestito vitalizio ipotecario, relativamente al quale non solo il profilo soggettivo dell'imposizione sostitutiva non era derogato, ma era già previsto, seppur non ai fini fiscali, ai fini funzionali il riconoscimento paritario rispetto alle banche

---

*costituiscono esercizio di un potere discrezionale del legislatore, censurabile solo per la sua eventuale palese arbitrarietà o irrazionalità*", con la conseguenza che essa stessa non può estendere l'ambito di applicazione della norma, se non quando lo esiga la *ratio* dei benefici medesimi.

Riscontrata, dunque, la medesima *ratio* – di favore riguardo agli investimenti produttivi – delle situazioni messe a confronto, aventi in comune l'elemento oggettivo dei finanziamenti a medio e lungo termine, la Consulta conclude per "l'irrelevanza della diversa natura dei soggetti che pongono in essere tali attività poiché (...) non v'è ragione per cui gli investimenti produttivi siano discriminati in relazione al soggetto finanziatore". Tale conclusione viene inoltre avvalorata dalla constatazione dell'attuale pluralità di operatori abilitati a porre in essere tali operazioni e dalle ripercussioni che una limitazione soggettiva comporta quanto al profilo della tutela della concorrenza (anche in ragione della Direttiva n.93/6/CEE relativa all'adeguatezza patrimoniale delle imprese di investimento e degli enti creditizi).

E' tuttavia opportuno precisare che, ancora nel dispositivo, la Consulta ribadisce che gli effetti della pronuncia debbono intendersi limitati all'art.15 nella formulazione in vigore anteriormente alle modifiche apportate alla legge n.244/2007. Ad una prima riflessione si ritiene che questo potrebbe significare che dopo tale modifica il medesimo effetto potrebbe essere esito di un'interpretazione adeguatrice senza ricorrere alla giustizia costituzionale; ciò potrebbe tuttavia far sorgere anche dubbi sulla necessità che, successivamente a tale modifica, l'estensione soggettiva non possa farsi discendere direttamente da questa pronuncia dovendo essere esito di una rinnovata interpretazione sistematica anche in conseguenza della diverse modifiche normative successivamente intervenute.

<sup>18</sup> In questo senso già concludeva, ma ritenendo che il comma 12 ter avesse di per sé una valenza precettiva anche quanto al profilo soggettivo, G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, in *Il prestito vitalizio ipotecario*, cit., p. 222 per il quale "la normativa sul prestito vitalizio ipotecario si pone quindi come ulteriore eccezione alla disciplina generale (...) in quanto non prevede alcuna limitazione di tipo soggettivo ed applica tale normativa fiscale ai prestiti vitalizi ipotecari tout court".

<sup>19</sup> In questo senso sia consentito il rinvio a MASTROIACOVO, *Profili fiscali del prestito vitalizio e delle vicende giuridiche connesse*, in *Il prestito vitalizio ipotecario* (a cura di Lobbuono), Torino, 2017, 314. In verità, non tanto le criticità interpretative sopra esposte, quanto proprio la formulazione della disposizione (e della puntuale deroga oggettiva) ci avevano portato a concludere per la soluzione negativa per cui non era applicabile l'imposta sostitutiva ai finanziamenti relativi al prestito vitalizio ipotecario nel caso siano concessi da intermediari finanziari di cui all'art. 106 del t.u.b.. In queste ipotesi, così come nel caso in cui, pur trattandosi di finanziamento agevolabile, non si fosse optato per l'imposizione sostitutiva troveranno applicazione le imposte ordinarie previste per i finanziamenti. Si tratta infatti di una prestazione di servizi (operazione di finanziamento) effettuata in Italia da parte di un soggetto passivo iva. Per cui troverebbero applicazione le seguenti disposizioni del d.P.R. n. 633/1972: dal punto di vista soggettivo l'art. 4, dal punto di vista oggettivo l'art. 3, comma 2, n. 3 e dal punto di vista territoriale l'art. 7; tuttavia, poiché trattasi di una prestazione di servizi rientrante tra quelle di cui all'art. 10, comma 1, n. 1 (*prestazioni di servizi concernenti la concessione e la negoziazione di crediti, la gestione degli stessi da parte dei concedenti e le operazioni di finanziamento*) sarà un'operazione esente da iva e – in forza del principio dell'alternatività di cui all'art. 40 del testo unico dell'imposta di registro – sarà soggetta all'imposta di registro in misura fissa di 200,00 euro. Al contratto di prestito vitalizio ipotecario troverà poi ordinariamente applicazione anche l'imposta di bollo. La garanzia ipotecaria, al di fuori dell'imposta sostitutiva, sarà soggetta all'imposta di registro di cui all'art. 6 della tariffa parte prima allegata al citato testo unico, limitatamente al caso in cui si tratti di un debito altrui, (0,50%) e all'imposta ipotecaria (2%). La cancellazione della relativa ipoteca sarà soggetta all'imposta ipotecaria (0,50%).

Per un utile confronto tra regime sostitutivo e tassazione ordinaria nel prestito vitalizio ipotecario si rinvia a G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, cit., p. 229.



della funzione di credito da parte degli intermediari finanziari.

### 3. Profilo oggettivo

Per quanto attiene al profilo oggettivo, il dato testuale da cui si muove è ancora la formulazione del menzionato comma 12 *ter* per cui *“ai fini dell’applicazione della disciplina prevista dagli articoli 15 e seguenti”* viene derogata espressamente, come già osservato, solo la circostanza, altrimenti ostativa, dell’aleatorietà della data di rimborso, applicandosi, quanto al resto, la disciplina degli artt. 15 e ss. sia per la definizione della fattispecie, che per gli altri elementi concorrenti alla determinazione del tributo.

Ai sensi del citato art. 15, l’imposta sostitutiva si applica *“alle operazioni relative a finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualunque momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, nonché alle successive cessioni dei relativi contratti o crediti e ai trasferimenti delle garanzie ad essi relativi”*. Si tratta di una disposizione, implementata anche di recente<sup>20</sup>, volta a meglio delineare il perimetro di applicazione dell’imposta e del conseguente effetto sostitutivo dei tributi indiretti (*rectius* esenzione dall’imposta di registro, imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale) riguardo a tutta una serie di vicende comunque relative alle operazioni di finanziamento, soggettivamente od oggettivamente, idonee a rappresentare un’articolazione negoziale delle medesime tenuto conto della loro specifica funzione.

In questo quadro ricostruttivo pare il caso di precisare fin d’ora che il trasferimento dell’immobile, ancorché riconducibile funzionalmente alla garanzia dell’adempimento dell’obbligazione di finanziamento, è comunque dotato di una propria causa, che non consente di qualificarlo come segmento negoziale “relativo” all’operazione di finanziamento, collocandosi dunque al di fuori del segmento di operatività dell’effetto sostitutivo disposto dal citato art.15.

L’imposta sostitutiva sembra, infatti, presentare un presupposto complesso, costituito dalla combinazione necessaria di due eventi: la stipula di un contratto e lo specifico effetto giuridico che quel contratto produce ovvero sia l’erogazione del finanziamento.

Pertanto, se il presupposto va individuato nell’attività di erogazione del credito, la *ratio* risiede nell’esigenza di colpire la specifica capacità contributiva del soggetto erogante, in quanto centro d’imputazione di tale attività creditizia. Dunque, soggetto passivo del tributo è il finanziatore<sup>21</sup>, tenuto alla presentazione della relativa dichiarazione annuale, e momento

<sup>20</sup> Cfr. art. 22, comma 2, lett. a), d.l. 24 giugno 2014 n. 91, convertito dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

<sup>21</sup> Si ricorda che l’imposta sostitutiva sui finanziamenti individua quali soggetti passivi gli enti che effettuano le prestazioni di cui agli artt. 15 e 16. Il successivo art. 20 disciplina la dichiarazione e il pagamento dell’imposta prevedendo al comma 4 che l’eventuale recupero delle maggiori imposte e sanzioni amministrative connesse alla decadenza dalla c.d. agevolazione prima casa (per la differenza tra l’imposta sostitutiva di cui al terzo comma dell’art. 18 e quella di cui al comma 1 dello stesso articolo) avvenga nei confronti del mutuatario, non essendo imputabile al finanziatore il mendacio delle dichiarazioni rese ai fini dell’acquisto agevolato. In questo senso le acute osservazioni di PISCHETOLA, *Trasferimenti immobiliari a scopo di garanzia nelle recenti riforme del credito*



impositivo è quello della concessione del finanziamento. Come è noto, nella prassi commerciale l'ammontare del tributo è interamente traslato dall'istituto di credito al finanziato, trattenendo la somma direttamente all'atto dell'erogazione della somma di denaro<sup>22</sup>. Tale prassi appare del resto formalizzata dallo stesso d.m. attuativo della disciplina del prestito vitalizio ipotecario laddove prevede che il prospetto informativo da consegnare gratuitamente al richiedente debba indicare in modo chiaro la somma che sarà erogata "al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa"<sup>23</sup>.

Sebbene allora il legislatore non richieda alcun collegamento tra la concessione del credito e gli atti di utilizzazione dello stesso non si può tacere che tale vicenda possa assumere rilievo ai fini della definizione stessa dell'operazione di finanziamento<sup>24</sup>. Non vi sono ragioni per non estendere anche in questo contesto le considerazioni già svolte in generale avuto riguardo ai finanziamenti oggetto dell'imposizione sostitutiva, cosicché restano esclusi dall'ambito di applicazione non già quei contratti finalizzati alla effettiva concessione di un finanziamento per l'estinzione di un'obbligazione debitoria pregressa<sup>25</sup>, bensì quelli che dispongono la mera rimodulazione delle pattuizioni originarie, senza che da essa scaturisca quale effetto giuridico diretto l'erogazione di un finanziamento<sup>26</sup>.

Alla luce di questa interpretazione sembra pertanto pacifico che il prestito vitalizio ipotecario possa essere oggettivamente ricondotto a un finanziamento agevolabile ai sensi dell'art. 15, poiché dalla stipula del contratto discende la concessione di un finanziamento, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado, che comporta l'immediata erogazione dell'intera somma a favore del finanziato.

Resta tuttavia da valutare, proprio in ragione della formulazione del predetto comma 12 *ter*, se e in che termini, rispetto al prestito vitalizio ipotecario, l'utilizzazione del finanziamento e la finalizzazione dello stesso possa rilevare ai fini dell'applicazione dell'aliquota.

---

*bancario: inferenze fiscali*, Studio n.157-2017/T.

<sup>22</sup> Sulla liceità del patto sull'imposta si veda Cass., SS.UU., n. 644/1985 (*contra* Cass., n. 5/1985).

<sup>23</sup> D.m. n. 226/2015, art. 2, comma 4, lett. b).

<sup>24</sup> Si veda Cass. n. 4552/1992 (depositata il 17 aprile 1993), per cui il contratto di credito di firma, con il quale la banca si impegna a prestare (in futuro) garanzia, anche se contestuale a contratto di apertura di credito, non fruisce delle agevolazioni tributarie di cui all'art. 15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, in quanto non realizza in sé il finanziamento né costituisce strumento di realizzazione dello stesso: "non costituisce in sé finanziamento, perché non importa trasferimento di denaro, nemmeno nella forma della messa a disposizione dello stesso; non costituisce operazione strumentale alla (concessione o alle vicende successive della) operazione di finanziamento, poiché questo si è definitivamente realizzato, con l'apertura di credito; non costituisce una forma, diversa dal conto corrente, di utilizzazione del finanziamento, perché non importa utilizzazione del denaro". Si rinvia in argomento alle riflessioni di DENORA, *Crediti di firma e imposta sostitutiva*, in *Studi e materiali*, 2008, 257; di diverso avviso il parere Abi, n. 929/2006. Si veda inoltre Cass. n. 4530/2002; Cass. n. 4611/2002; CTR di Milano, 119/27/09 del 16 ottobre 2009; cfr. anche Cass., 5 maggio 2009, n. 5270.

<sup>25</sup> Tale conclusione non si pone in verità in contrasto con quanto affermato dalla Cass. n. 5270/2009, la quale aveva osservato che laddove ci si trovi di fronte ad una situazione che presuppone già erogato il credito ed investita la somma corrispondente, mentre ciò che diviene oggetto di regolamento negoziale è il termine della sua restituzione, il negozio in questione non ha per oggetto un finanziamento, ma piuttosto le modalità e i tempi di recupero del credito. Quindi, nel caso esaminato dalla Corte di Cassazione, l'imposta sostitutiva in argomento non poteva trovare applicazione in quanto si era in presenza di una situazione in cui il credito era stato già erogato. Con il nuovo contratto, infatti, venivano soltanto rimodulati i modi e i tempi di restituzione di un credito già erogato, e non concessa al debitore una nuova, reale ed effettiva disponibilità finanziaria.

<sup>26</sup> In tal senso Cass. n. 695/2015.





Come è noto, l'art. 18 prevede la misura dello 0,25% per l'ammontare complessivo dei finanziamenti erogati in ciascun esercizio in relazione alle operazioni di medio e lungo termine e alle altre operazioni di credito specificamente individuate e dispone la misura del 2% *“qualora il finanziamento stesso non si riferisca all'acquisto della prima casa di abitazione, e delle relative pertinenze”*. Questa previsione ha destato nel tempo più di una perplessità, ponendo in dubbio che ai finanziamenti per acquisizione di mera liquidità o di immobili diversi da quelli abitativi, potesse continuare ad applicarsi l'aliquota dello 0,25.

Il legislatore è dunque intervenuto in un primo tempo a precisare che per *“beni immobili diversi dalla prima abitazione”* si intendono quelli per i quali non ricorrono le condizioni prescritte per l'agevolazione ai fini dell'imposta di registro<sup>27</sup>. Tuttavia poiché questo chiarimento non era parso dirimente sul punto in questione, si era intervenuti con legge di interpretazione autentica per specificare che l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 2% si applica ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze per i quali non ricorrono le predette condizioni per il beneficio ai fini dell'imposta di registro<sup>28</sup>.

Pertanto, poiché dall'analisi sopra condotta non emergono ragioni per le quali il menzionato richiamo all'art.15 debba essere inteso ad una specifica aliquota in ragione del nuovo tipo negoziale (prestito vitalizio ipotecario), sembra ragionevole concludere che la disciplina dell'imposta sostitutiva richiamata nel citato comma 12 *ter* (attraverso un richiamo *“ai fini”* di questo sistema agevolativo) debba ritenersi interamente applicabile nel contesto della regolamentazione del finanziamento ipotecario vitalizio<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Art. 1 *bis*, d.l. n. 168/2004.

<sup>28</sup> Art. 2, comma 1, d.l. n. 220/2004. In argomento si rinvia ampiamente a PETTERUTI – PISCHETOLA, *Nuova disciplina dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti*, Studio n. 19-2008/T, in *Studi e materiali*, 2008, 183.

<sup>29</sup> A ben vedere la casistica potrebbe essere eterogenea. Qualora si acceda alla tesi civilistica per cui il prestito vitalizio ipotecario può essere concesso anche con garanzia immobiliare su abitazione residenziale di altri, si potrebbe ipotizzare un prestito vitalizio ipotecario finalizzato all'acquisto di una c.d. prima casa di abitazione, agevolabile ai fini dell'imposta di registro in presenza dei requisiti oggettivi e delle dichiarazioni in atto a tal fine prescritte dalla legge, per il quale troverebbe applicazione l'aliquota dell'imposta sostitutiva dello 0,25%. Tuttavia, tale ipotesi, che non desta perplessità dal punto di vista tributario, non convince in termini generali, poiché condiziona il verificarsi degli eventi in conseguenza dei quali può essere richiesto il rimborso integrale del finanziamento, in un'unica soluzione, alle scelte giuridiche e fattuali di un soggetto diverso dal finanziato ovvero dal soggetto al quale è unicamente imputabile il debito prima della sua morte. Potrebbe invece ipotizzarsi che il prestito sia finalizzato all'acquisto di un'immobile strumentale (non residenziale) per il quale è prevista l'aliquota dello 0,25% in cui il soggetto intenda, ad esempio, intraprendere un'attività.

A ben vedere, sembra di tutta evidenza che la richiesta di concessione del prestito vitalizio ipotecario, salvo eccezioni, non sarà finalizzata all'acquisto di una prima casa del finanziato o di un immobile strumentale per una nuova attività, quanto piuttosto alla mera acquisizione di liquidità, al finanziamento (integrale o parziale) di un acquisto immobiliare di un familiare (ad esempio figlio o nipote) o di un acquisto di una propria casa *“diversa dalla prima”* o, in misura concorrente, a tutte queste cennate finalità.

Ed infatti, il prestito vitalizio ipotecario consente, ad esempio, al finanziato di acquisire immediatamente la liquidità necessaria per finanziare un acquisto immobiliare da parte di un soggetto che non è in grado di procurarsi altrimenti una liquidità sufficiente (poiché ad esempio non ha la possibilità di accedere ad un acquisto garantito con mutuo ipotecario). Per completezza si segnala che, in questo caso, potrebbe essere opportuno valutare l'applicabilità – in ragione della causa del finanziamento dell'acquisto dell'immobile – dell'art. 1, comma 4 *bis*, d.lgs. n. 346/1990 alla liberalità collegata all'acquisto oneroso dell'immobile. Con questo strumento si consente al finanziato (a sua volta finanziatore!) di non spogliarsi della proprietà dell'immobile, di mantenere un'autonomia organizzativa e di far conseguire la casa di abitazione ad un altro soggetto senza lasciare in eredità alcuna posizione debitoria, poiché essa risulterà integralmente soddisfatta dalla vendita sul mercato del suo immobile posto a garanzia ipotecaria del finanziamento.

In questa ipotesi sembra ragionevole concludere che il prestito vitalizio ipotecario scontrerà l'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% in ragione della causa generica di finanziamento. Non sembra infatti assumere rilievo né la circostanza che il finanziato sia



Ciò che sembra assumere rilevanza determinante sono le clausole contrattuali del finanziamento e l'eventuale esplicitazione o meno di puntuali finalità di investimento, rispetto a quelle della mera acquisizione di liquidità. Gli impieghi della liquidità, sopraggiunti alla stipula di un atto caratterizzato da una generica finalità di finanziamento, dovrebbero comunque restare indifferenti ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25%<sup>30</sup>.

### 3.1. (segue) limiti e confini dell'effetto sostitutivo

Certo sarà la prassi bancaria a stabilire – al di là dell'aliquota dovuta in ragione dell'eventuale finalizzazione dell'investimento – la “fortuna”<sup>31</sup> di questa nuova possibilità di accesso al credito per il finanziato, anche considerato, come già accennato in premessa, che le vicende fiscalmente rilevanti dell'istituto sicuramente non possono considerarsi circoscritte all'erogazione della somma.

Ed infatti, come premesso, le vicende conseguenti all'eventuale inadempimento dell'obbligazione che attengono alla fase esecutiva dell'attuazione delle garanzie e alla conseguenziale vendita non sono attratte all'ambito di applicazione dell'imposta sostitutiva, considerato che l'effetto sostitutivo delle altre imposte indirette deve intendersi limitato agli effetti delle operazioni di finanziamento, tutti i provvedimenti, atti e contratti inerenti alle stesse, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie e alle loro surroghe. Pertanto, anche laddove rinvenissimo, nella stessa formula legislativa del citato comma 12, un mandato ad alienare<sup>32</sup> a favore del finanziatore (ad un valore pari a quello di mercato), la conseguenza fiscale

---

già proprietario di una propria abitazione (poiché egli non richiede un finanziamento per l'acquisto di un immobile abitativo diverso da quello per cui ricorrono le condizioni di cui all'imposta di registro per l'accesso all'agevolazione), né che la liquidità sia stata destinata all'acquisto di una prima casa di abitazione (poiché tale destinazione è stata impressa da altri cui solo sono riferibili le dichiarazioni rese in atto e senza che alcuna decadenza, ai fini del recupero dell'imposta sostitutiva possa imputarsi al beneficiario del finanziamento per effetto del contratto di prestito vitalizio ipotecario).

Il prestito vitalizio ipotecario potrebbe inoltre essere finalizzato all'acquisto di un immobile abitativo per cui non ricorrono le menzionate condizioni di cui all'imposta di registro per l'accesso al beneficio (iscrivendo ipoteca su di un altro immobile abitativo di propria proprietà). È il caso, ad esempio, in cui il finanziato voglia trascorrere la restante parte della sua vita in un immobile (e in luogo) diverso da quello dato in garanzia, pur non riuscendo o non volendo collocare immediatamente quest'ultimo sul mercato, né potendo garantire l'adempimento di eventuali canoni mensili di restituzione conseguenti a un mutuo ipotecario per l'acquisto. Fermo restando che alla base residuano valutazione di carattere patrimoniale e di opportunità, in questo caso gli eredi del finanziato acquisirebbero anche la proprietà del nuovo immobile che consentirebbe loro di valutare una diversa strategia nell'adempimento dell'obbligazione di rimborso derivante dall'evento morte (ad esempio soddisfacendo il creditore con il ricavato della vendita di questo bene, piuttosto che dell'altro su cui insiste ipoteca). Dal punto di vista tributario, se tale funzionalizzazione emergesse dall'atto, il prestito vitalizio ipotecario costituirebbe un'operazione di finanziamento “riferita” all'acquisto di un immobile abitativo diverso dalla prima casa e per esso dovrebbe, dunque, trovare applicazione l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 2%.

<sup>30</sup> In tal senso sembra concludere anche G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, cit., p. 224.

<sup>31</sup> Il citato d.m. ha cercato di regolare la disciplina per l'offerta al pubblico dei prestiti vitalizi ipotecari, secondo i canoni di trasparenza e certezza dell'importo oggetto del finanziamento, dei termini di pagamento, degli interessi e di ogni altra spesa dovuta, prevedendo, tra l'altro, che i prospetti debbano avere una durata minima pari alla differenza tra l'età del finanziato più giovane e 85 anni e comunque non inferiore a 15 anni, precisando che debba essere in essi inclusi tutti gli oneri dovuti al finanziatore al momento della stipula. Il prospetto dovrà prevedere, se a tasso variabile, il rialzo dei tassi di interesse (non inferiore a 300 punti base rispetto a quello vigente) o dovrà prevedere un cap (eventuale soglia massima del tasso variabile che non può essere superata) o tasso fisso e dovrà menzionare l'importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia.

<sup>32</sup> Cfr. M. CUCCUVILLO, *Prestito vitalizio ipotecario e tutela del finanziatore tra garanzia ipotecaria e soluzioni marciiane*, in *Il prestito*



non potrebbe comunque essere quella di considerare la vendita “attuativa” della garanzia e attratta all’ambito dell’imposta sostitutiva. A ciò osta, da un lato, la contemporanea possibilità per gli eredi di procedere in autonomia e, dall’altro lato, ragioni sistematiche desumibili dalla disciplina del tributo sostitutivo. Parimenti, proprio l’altruità dell’immobile – confermata dalla necessità del mandato – sembrerebbe rendere necessaria l’applicazione dell’imposta di successione, ipotecaria e catastale in conseguenza dell’eventuale apertura della successione<sup>33</sup>.

Pertanto tutte le vicende che determinano il diritto al rimborso in un’unica soluzione cui segua la vendita del bene, ancorché funzionali all’attuazione della garanzia ipotecaria, avranno autonoma rilevanza tributaria senza che rispetto ad esse possa operare alcun effetto sostitutivo a norma del citato art. 15. Ed infatti, come meglio illustrato nel proseguito, il possibile scenario di riferimento in caso di mancato rimborso in unica soluzione della somma concessa a prestito (da parte del beneficiario o dei familiari), in occasione degli eventi che determinano la restituzione<sup>34</sup>, comporterà la vendita del bene oggetto di garanzia ipotecaria da parte del finanziato o, qualora egli sia venuto a mancare, da parte dei suoi eredi (i quali dovranno comunque corrispondere in relazione al bene le imposte dovute in ragione della devoluzione *mortis causa*<sup>35</sup>) o, per espressa previsione di legge, da parte dello stesso soggetto finanziatore (qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi dei medesimi eventi).

In ogni caso, in mancanza di una fase esecutiva ordinaria, sembrerebbe probabilmente ultronea la richiesta che usualmente proviene dal finanziatore, del rilascio della quietanza, contestualmente all’erogazione della somma, ai sensi e per gli effetti dell’art. 474 c.p.c.<sup>36</sup>. Il superamento *ex lege* della procedura esecutiva nel caso di inadempimento dell’obbligazione di restituzione della somma determina allora, anche dal punto di vista tributario, che le successive vicende poste in essere per l’adempimento siano regolate attraverso un’attività negoziale (e non processuale).

Proprio la complessità delle conseguenze fiscali dell’inadempimento di questo contratto ha, di recente, sollecitato la dottrina civilistica a verificare possibili soluzioni negoziali che, pur “*allontanandosi dal modello legale del pvi*”, (...) “*raggiungerebbero più efficacemente gli stessi*

---

vitalizio ipotecario (a cura di Lobuono), Torino, 2017, 209, par. 6.

<sup>33</sup> Per le diverse tesi civilistiche in ordine al profilo della legittimazione *ex lege* e al ruolo peculiare dell’ipoteca nel prestito vitalizio ipotecario si rinvia ampiamente allo Studio n.1-2017/C cit..

<sup>34</sup> Cfr. P. Lisi, *Le vicende estintive del finanziamento per inesecuzione del programma negoziale*, in Il prestito vitalizio ipotecario (a cura di Lobuono), Torino, 2017, 138, par. 2.

<sup>35</sup> Proprio in questa prospettiva si segnala dunque fin d’ora che la disciplina del prestito vitalizio ipotecario, da ultimo completata con il d.m. n. 226/2015, continua comunque a destare più di una perplessità dal punto di vista sistematico per quanto attiene il regime di tassazione relativo all’attuazione dell’istituto nelle diverse vicende disciplinate dalla legge, venendo in rilievo – a nostro avviso – financo una possibile eccezione di illegittimità costituzionale connessa alla previsione relativa al coniuge o convivente *more uxorio*.

<sup>36</sup> Ad ogni buon conto, qualora il contratto sia stato assoggettato all’imposta sostitutiva, l’atto di quietanza sarà esente per effetto dell’art. 15 del citato d.P.R. n. 601, qualora invece il finanziamento non abbia fruito della sostitutiva, se sottoscritto nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, si applicherà l’imposta di registro nella misura dell’0,50% ai sensi dell’art. 6 della tariffa parte I allegata al d.P.R. n. 131/1986. Tuttavia, come già in precedenza ricordato, il contratto di finanziamento, se non rientrante nell’ambito dell’imposta sostitutiva, è operazione soggetta ad iva (seppure esente). Pare, infine, opportuno ricordare, che in un’ipotesi similare l’amministrazione finanziaria ha ritenuto che il principio di alternatività iva/registo, sancito all’art. 40 del medesimo decreto n. 131, trovi applicazione anche laddove la quietanza sia stata rilasciata, con atto separato, con conseguente imposizione di registro in misura fissa (Ris. min. 17 luglio 1976, n. 301388).



*scopi strutturando diversamente il rapporto mediante il coinvolgimento di un soggetto fiduciario terzo rispetto al finanziatore e al finanziato (...) con l'incarico di provvedere*<sup>37</sup>. In particolare, il negozio di affidamento fiduciario consentirebbe di prescindere tanto dall'ipoteca, quanto dalla vicenda successoria (anche per ciò che concerne i relativi tributi) e potrebbe considerarsi attratto, in funzione di garanzia, all'operazione di finanziamento e, conseguentemente, incluso nell'ambito di applicazione dell'imposta sostitutiva. Pur trattandosi di un'ipotesi ancora da verificare sul piano applicativo, sia quanto agli aspetti civilistici, che tributari (non essendo ancora pianamente definito, in via interpretativa, il regime impositivo indiretto del trust e dei contratti fiduciari in genere), essa è indice dell'urgenza di superare le cennate complessità al fine di consentire il ricorso ad un istituto di finanziamento altrimenti destinato al fallimento.

#### 4. Profilo territoriale

La previsione della garanzia ipotecaria quale elemento essenziale del tipo negoziale rileva sia ai fini della forma del finanziamento, rendendo necessario (quantomeno per la costituzione della garanzia) l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata, sia ai fini dell'applicabilità stessa dell'imposta sostitutiva, poiché vi sono argomenti che conducono a ritenere che assuma rilievo non solo il prestito vitalizio ipotecario stipulato in Italia, ma anche quello stipulato all'estero relativamente al quale la costituzione della garanzia ipotecaria riguardi un immobile in Italia.

Secondo una certa dottrina l'applicabilità dell'imposta sostitutiva anche agli atti per i quali sia prestata in Italia la sola garanzia sarebbe effetto del rinvio operato dalla disciplina dell'imposta sostitutiva a quella dell'imposta di registro<sup>38</sup>.

Tale posizione condivisibile negli effetti, si basa sulla premessa – a nostro avviso errata – che il predetto rinvio alla disciplina dell'imposta di registro abbia valenza generale (investendo così anche i principi sostanziali relativi alla territorialità del tributo) e non già limitata (come, invece, testualmente risulta) alla disciplina dell'accertamento, della riscossione, del contenzioso e di “quanto altro riguarda l'applicazione dell'imposta sostitutiva”.

Sembra invece più convincente la posizione di quella diversa dottrina<sup>39</sup> che, attraverso un'attenta disamina della struttura dell'imposta e della funzione sostitutiva di altri tributi, giustifica la territorialità del finanziamento stipulato all'estero da banche comunitarie, con garanzia ipotecaria prestata su immobile sito in Italia, proprio in ragione dell'essenzialità della garanzia ipotecaria nell'economia del tipo negoziale (ovvero dell'operazione di finanziamento complessivamente intesa) e del suo esplicito richiamo nel contesto dell'art. 15 del d.P.R. n. 601/1973. Riconosciuta un'autonomia disciplinare dell'imposta sostitutiva rispetto ai tributi indiretti storicamente sostituiti, sembrerebbe allora ragionevole sostenere che il principio di territorialità, individuato solo per rinvio alla regolamentazione dei diversi tributi sostituiti, ricorra anche qualora esso si verifichi per uno soltanto dei tributi sostituiti (in particolare l'imposta

<sup>37</sup> Così, acutamente, M. TATARANO, *Prestito vitalizio ipotecario e affidamento fiduciario*, in *Tust e attività fiduciarie*, 2017, 257; tale prospettiva viene altresì analizzata in comparazione ad altre già nello Studio n.1-2017/C cit..

<sup>38</sup> In tal senso G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, cit., 225 che argomenta sulla base del rinvio operato dall'art. 20, comma 5, d.P.R. n. 601/1973 e conseguente applicazione dell'art. 2, comma 1, lett. a) e d), d.P.R. n. 131/1986.

<sup>39</sup> G. PETRELLI, *Imposta sostitutiva sui finanziamenti ipotecari a medio e lungo termine contratti all'estero*, in *Riv. not.*, 2016, I, p. 28.



ipotecaria) con l'effetto di poter applicare a tutta l'operazione di finanziamento il regime sostitutivo e il conseguenziale regime di esenzione sancito dal menzionato art. 15.

## 5. Morte del finanziato

Appare di non poco conto, dal punto di vista strettamente fiscale, che, in base al normale funzionamento dell'istituto, la morte del finanziato costituisca il momento determinante la richiesta di rimborso integrale in un'unica soluzione da parte del soggetto finanziatore<sup>40</sup>. L'apertura della successione del finanziato, infatti, è altresì momento determinante il presupposto dell'imposta sulle successioni e donazioni per tutti i chiamati all'eredità a norma delle disposizioni del testo unico d.lgs. n. 346/1990<sup>41</sup>. Inoltre, nel caso in cui nell'asse ereditario vi siano beni immobili (il che si verifica sempre nel prestito vitalizio ipotecario) in relazione alla loro devoluzione *mortis causa* sono dovute anche le imposte ipotecaria e catastale<sup>42</sup>.

Al riguardo va precisato che, ai fini dell'applicazione dei questi tributi sembrerebbe del tutto irrilevante che entro un breve lasso di tempo il bene oggetto di successione sia destinato a fuoriuscire definitivamente dalla sfera patrimoniale del beneficiario in conseguenza della vendita a terzi, poiché in ogni caso il presupposto delle distinte imposte si è comunque previamente configurato in capo ai soggetti passivi del tributo (ovverosia eredi e legatari).

Più precisamente, la disciplina del testo unico d.lgs. n. 346/1990 prescrive che sono tenuti alla presentazione della dichiarazione di successione i chiamati (ancorché non accettanti e non nel possesso dei beni), i legatari, gli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente, gli amministratori dell'eredità, i curatori dell'eredità giacente e gli esecutori testamentari. Quanto al pagamento, fermo restando che i soggetti passivi del tributo sono solo gli eredi e i legatari, è previsto che, fino a quando l'eredità non sia stata accettata o non sia stata accettata da tutti i chiamati, quelli che ancora non hanno accettato e gli altri soggetti (diversi dai soggetti passivi) obbligati alla dichiarazione di successione (esclusi i legatari) rispondono solidalmente dell'imposta nei limiti del valore dei beni ereditari rispettivamente posseduti. Al fine di consentire comunque la determinazione del tributo, la disciplina precisa che fino a quando l'eredità non sia stata accettata o non sia stata accettata da tutti i chiamati, l'imposta è determinata considerando come eredi i chiamati che non vi hanno rinunciato, ferma restando successivamente, mediante dichiarazioni correttive e integrative, la possibilità di adeguare il pagamento dell'imposta in ragione della definitiva devoluzione dei beni ereditari.

---

<sup>40</sup> Relativamente alle ipotesi diverse dalla morte individuate dal d.m. si rinvia a P. LISI, *Le vicende estintive per inattuazione*, cit., par. 2.

<sup>41</sup> Art. 2, commi da 47 a 54 del d.l. n. 262/2006, così come modificati in sede di conversione della legge n. 286/2006 in cui si dispone la re-istituzione dell'imposta sulle successioni e donazioni, "sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, secondo le disposizioni del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al d.lgs. n. 346/1990, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001, fatto salvo quanto previsto dai commi da 48 a 54". Si tratta di un rinvio a un testo unico alla data immediatamente precedente al giorno in cui, con la legge n. 383/2001, era stata a suo tempo disposta la soppressione del tributo. Pertanto, a seguito della re-istituzione il d.lgs. n. 346/1990 deve ritenersi il testo normativo rinviato, salvo che si riscontrino incompatibilità con la disciplina introdotta dai menzionati commi da 47 a 54.

<sup>42</sup> Art. 33, comma 1 *bis*, d.lgs. n. 346/1990.





Ciò premesso in termini generali, occorre innanzitutto evidenziare che il comma 12 non precisa nei confronti di chi debba essere rivolta la richiesta di rimborso in un'unica soluzione da parte del finanziatore nell'immediato verificarsi della morte del finanziato: si tratta certamente dei chiamati all'eredità (che nel caso procedessero al pagamento del finanziamento acquisirebbero la qualità di eredi accettanti), per i quali, al contempo, nel termine di dodici mesi, decorre il tempo entro il quale dover presentare la dichiarazione di successione<sup>43</sup> al fine di consentire agli Uffici fiscali la liquidazione del tributo successorio, previo pagamento delle imposte ipotecaria e catastale.

Come è noto, l'accettazione espressa di cui all'art. 470 c.c., può essere pura e semplice o beneficiata<sup>44</sup> e può essere effettuata in surrogazione dai creditori in nome e luogo del rinunziante a norma dell'art. 524 c.c. o per effetto della dichiarazione in caso di termine fissato dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 488 c.c.<sup>45</sup>, mentre l'accettazione tacita avviene attraverso un atto che presuppone la volontà di accettare poiché non si avrebbe il diritto di compierlo se non nella qualità di erede o se il chiamato, nel possesso dei beni – entro tre mesi dall'apertura della successione – non abbia iniziato l'inventario (o avendolo iniziato nel termine, non accetti o rinunci entro quaranta giorni dalla sua ultimazione).

Stabilita la garanzia ipotecaria, il comma 12 *quater* prevede che qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro i dodici mesi dal verificarsi degli eventi che hanno determinato la richiesta di rimborso in un'unica soluzione, il finanziatore può procedere alla vendita diretta dell'immobile ad un valore pari a quello di mercato (con eventuale ribasso del prezzo in caso di mancato perfezionamento della vendita) e, in alternativa, l'erede può provvedere egli stesso alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si concluda entro dodici mesi dall'incarico. Al riguardo, sembra potersi osservare, per quanto attiene al pagamento del tributo successorio, che, poiché la vendita diretta dell'immobile ipotecato a terzi da parte del finanziatore è stabilita dalla stessa legge, essa non può essere considerata atto che determina accettazione tacita dell'eredità da parte del chiamato che non sia nel possesso, mentre l'accordo con il finanziatore per procedere alla vendita del bene è atto cui consegue la qualità di erede.

I dodici mesi successivi all'apertura della successione sono dunque sia il tempo entro il quale adempiere in un'unica soluzione al rimborso dell'obbligazione nei confronti del finanziatore per non addivenire alla vendita del bene, sia – salvo il caso di accettazione beneficiata – il termine entro il quale presentare la dichiarazione di successione ed eventualmente attuare la correlata pubblicità immobiliare. Tuttavia il versamento delle relative imposte (assistito da privilegio<sup>46</sup>) potrà avvenire in un tempo successivo a tale termine.

---

<sup>43</sup> Si ricorda che in presenza di un immobile nell'asse ereditario la dichiarazione di successione deve essere in ogni caso presentata (art. 28, comma 7, d.lgs. n. 346/1990).

<sup>44</sup> Più precisamente, l'accettazione beneficiata non fa venire meno la qualità di soggetto passivo ma limita la coobbligazione solidale al valore della propria quota ereditaria. Art. 36, comma 2, d.lgs. n. 346/1990.

<sup>45</sup> Il comma 4 dell'art. 36 del d.lgs. n. 346/1990 prevede che l'ufficio fiscale possa chiedere la fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità a norma dell'art. 481 c.c. o la nomina di un curatore dell'eredità giacente a norma dell'art. 528 c.c.

<sup>46</sup> Art. 41, comma 1, d.lgs. n. 346/1990 relativamente all'imposta sulle successioni e donazioni e art. 17, comma 4, d.lgs. n. 347/1990 relativamente alle imposte ipotecaria e catastale.



Pare, infatti, il caso di precisare che mentre il versamento delle imposte ipotecaria e catastale, eseguito dal contribuente in autoliquidazione, precede la dichiarazione di successione e deve essere in essa attestato, l'imposta sulle successioni è liquidata a cura dell'Ufficio, che notifica al contribuente il relativo atto con l'indicazione del tributo da corrispondere entro sessanta giorni. D'altra parte alla mancata presentazione della dichiarazione di successione, che di per sé non pregiudica – quantomeno dal punto di vista giuridico – la circolazione sul mercato dei beni pervenuti per successione<sup>47</sup>, può seguire – entro i termini prescritti a pena di decadenza<sup>48</sup> – un accertamento d'ufficio volto al recupero delle imposte dovute.

Appare allora ragionevole supporre che entro il termine di presentazione della dichiarazione di successione (lo stesso tempo decorso il quale sarà possibile per il creditore/finanziatore procedere alla vendita diretta) il finanziatore quantomeno "solleciti" i chiamati alla presentazione della dichiarazione di successione, anche proprio in considerazione del fatto che, per la riscossione coattiva dell'imposta dovuta e delle conseguenti sanzioni, lo Stato ha privilegio secondo le norme stabilite dal codice civile<sup>49</sup>. Il privilegio immobiliare imponendosi, infatti, sull'ipoteca di primo grado potrebbe costituire un pregiudizio per il creditore che debba soddisfarsi con il ricavato dalla vendita del bene o comunque incidere sulla valorizzazione del bene sul mercato. Inoltre, per espressa previsione normativa, il privilegio relativo al credito dello Stato per l'imposta ipotecaria ha ad oggetto, oltre che l'immobile cui la formalità si riferisce a norma del codice civile, anche il credito garantito, "con preferenza rispetto ad ogni ragione su di esso spettante a terzi"<sup>50</sup> (dunque anche al finanziatore del prestito vitalizio ipotecario).

L'innegabile interesse del finanziatore a che le imposte dovute in conseguenza dell'apertura della successione siano debitamente e tempestivamente assolte non giustifica tuttavia, a nostro avviso, le conclusioni di quella dottrina<sup>51</sup> che vede nel finanziatore stesso un soggetto legittimato alla presentazione della dichiarazione di successione "limitatamente al solo immobile (ed eventuali relative pertinenze) ipotecato – in nome e per conto dei suoi obbligati per legge", affermando che, pur in assenza di uno specifico incarico ricevuto dal finanziato in contratto, tale potere rappresentativo possa intendersi comunque "implicitamente incluso nei poteri di rappresentanza riconosciuti al finanziatore dal comma 12 quater". Questa interpretazione – che pur innegabilmente è finalizzata a superare difficoltà operative effettivamente presenti – non pare trovare riscontro nel dato normativo che, come già accennato, oltre ai chiamati e ai legatari, annovera tra i soggetti obbligati a presentare la dichiarazione di successione solo gli amministratori di eredità, i curatori dell'eredità giacente e gli esecutori testamentari ovvero sia soggetti accomunati da una funzione quasi pubblicistica di carattere ordinamentale che sembra

---

<sup>47</sup> In questo senso M. CANTAMESSA, *Ricevibilità di atto di vendita di un immobile pervenuto per successione mai presentata*, in *Vita not.*, 2002, p. 537; *contra* G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, cit., 235, per cui l'omissione di tale adempimento preclude il rimborso del prestito per mezzo della vendita dell'immobile ipotecato a cura del finanziatore in quanto ritiene che non si possa procedere alla vendita del bene fin quando non si sia provveduto alla presentazione della dichiarazione di successione e versato le relative imposte ai sensi dell'art. 48, comma 2, d.lgs. n. 346/1990.

<sup>48</sup> Art. 60, d.lgs. n. 346/1990.

<sup>49</sup> Il rinvio è all'art. 2772 c.c. per i beni immobili e all'art. 2758 c.c. per i beni mobili. Tale privilegio si estingue decorsi cinque anni dalla data di apertura della successione o, in caso di dilazione del pagamento, dal giorno della scadenza dell'ultima rata.

<sup>50</sup> Art. 8 del d.lgs. n. 347/1990.

<sup>51</sup> Così G.C. PLATANIA, *Profili fiscali*, cit., p. 236.



estranea al finanziatore del prestito vitalizio ipotecario. Va inoltre sottolineato che, anche a voler rinvenire nel dettato del comma 12 *quater* (piuttosto che nel contratto stesso) un potere di rappresentanza del finanziato, ciò non sembra potersi estendere ad atti giuridici per i quali lo stesso non abbia potere come, appunto, nel caso della dichiarazione di successione.

In ogni caso, non è possibile valutare a priori l'incidenza effettiva del tributo rispetto alla vicenda del rimborso in un'unica soluzione del prestito vitalizio ipotecario poiché occorre tenere conto di diversi elementi: il valore dell'immobile, l'ammontare del finanziamento, le spese, gli interessi maturati e non ancora restituiti. Riguardo a ciò non incide né se gli eredi decidano di rimborsare la somma in denaro, né se procedano essi stessi alla vendita nel termine di legge, né se alla vendita provveda il finanziatore. Ed infatti, la previsione del comma 12 *quater* della spettanza agli aventi causa del finanziato delle eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate ad estinzione del predetto credito attiene a una vicenda successiva alla devoluzione *mortis causa* che, come vedremo<sup>52</sup>, non sembra avere autonoma rilevanza ai fini fiscali.

Nel caso in cui il *de cuius* abbia stipulato un prestito vitalizio ipotecario, ai fini della composizione dell'attivo, bisognerà procedere alla valorizzazione degli immobili oggetto di devoluzione (compreso quello su cui insiste l'ipoteca a garanzia del prestito ipotecario) sulla base del valore venale in comune commercio<sup>53</sup>, tenendo anche conto della regola del successivo art. 34, comma 5, che prevede la cd. valutazione automatica ovvero sia un limite al potere di accertamento degli uffici fiscali che consente di non sottoporre "*a rettifica il valore degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita dichiarato in misura non inferiore (...) per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto*".

Poiché la tassazione avviene in questo caso sulla base dell'incremento patrimoniale netto del beneficiario della delazione ereditaria, dall'ammontare dell'attivo ereditario occorrerà dedurre le passività previste dalla legge, tra cui, nel caso di specie, l'ammontare del finanziamento erogato e delle relative spese e interessi risultanti dal piano di ammortamento del prestito vitalizio ipotecario stipulato dal *de cuius*<sup>54</sup>. A norma dell'art. 23 la deduzione dei debiti è subordinata alla produzione in originale o in copia autentica del titolo, tuttavia, a norma del comma 2, la deduzione di debiti verso aziende o istituti di credito, è subordinata alla produzione di un certificato rilasciato dall'ente creditore entro trenta giorni dalla richiesta scritta di uno dei soggetti obbligati alla dichiarazione della successione e controfirmato dal capo del servizio o dal contabile addetto al servizio<sup>55</sup>. Tale certificato deve attestare l'esistenza totale o parziale di ciascun debito con la specificazione di tutti gli altri rapporti debitori o creditori.

Pertanto, salvo verificare la sussistenza di altri beni nell'asse ereditario, nel caso di apertura

---

<sup>52</sup> Rinvio *infra*, par. 8.

<sup>53</sup> Art. 14 del d.lgs. n. 346/1990.

<sup>54</sup> Ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 346/1990 i debiti del defunto devono risultare da atto scritto di data certa anteriore all'apertura della successione o da provvedimento giurisdizionale definitivo.

<sup>55</sup> A norma dell'art. 30, comma 1, lett. i) tale documentazione deve essere allegata alla dichiarazione. Con provvedimento del 27 dicembre 2016 il Direttore dell'Agenzia delle entrate ha approvato il modello di dichiarazione telematico, con modalità di trasmissione in formato elettronico degli allegati, che troverà applicazione dal 23 gennaio 2017 per le successioni apertesesi dal 3 ottobre 2006.



di una successione di un soggetto che abbia stipulato un prestito vitalizio ipotecario, l'imposta sulle successioni dovrà essere determinata scomputando dal valore catastale indicato nell'attivo per l'immobile gravato da ipoteca, l'ammontare del debito certificato derivante dal finanziamento.

Per poter individuare il tributo da corrispondere effettivamente, sarà inoltre necessario verificare la sussistenza di franchigie da imposta (stabilite in ragione della prossimità parentale o, nel caso di handicappato grave, della sua qualità<sup>56</sup>) e, nel caso, la relativa aliquota applicabile (fissata anch'essa in ragione del grado di parentela<sup>57</sup>).

Mentre, come accennato, l'imposta sulle successioni è liquidata dall'ufficio fiscale a seguito della dichiarazione presentata, le imposte ipotecaria e catastale dovute in relazione agli immobili oggetto di devoluzione *mortis causa* sono autoliquidate dai contribuenti. Seppure per tutti questi tributi le regole di valorizzazione dei beni coincidano, proprio in ragione della diversità dei relativi presupposti la determinazione della base imponibile è disciplinata in modo differente. Pertanto, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, avendo rilievo il profilo pubblicitario inerente alla devoluzione dei beni, non possono essere sottratte le eventuali passività che gravano sull'attivo ereditario e non assumono rilievo le franchigie<sup>58</sup>.

A ben vedere più volte la dottrina ha tentato di porre in evidenza l'irragionevolezza e il contrasto con il principio di capacità contributiva, sancito all'art. 53 Cost., di una norma che disponga l'applicazione di un tributo in relazione ad una ricchezza solo "istantanea" perché la proprietà del bene che ne costituisce il presupposto è destinata per legge ad essere devoluta a terzi, cosicché la proprietà del soggetto passivo sia solo strumentale o funzionale<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Art. 2, comma 48, d.l. n. 262/2006 così come modificato in sede di conversione dalla legge n. 286/2006 (un milione di euro per coniuge e parenti in linea retta; centomila euro per fratelli o sorelle; un milione e cinquecentomila euro per handicappati gravi a norma della legge n. 104/1992).

<sup>57</sup> A norma dell'articolo citato alla nota precedente le aliquote sono applicate, per la parte eccedente le franchigie, nella misura del 4% per coniuge e parenti in linea retta, del 6% per fratelli e sorelle e parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta e degli affini in linea collaterale fino al quarto grado, dell'8% per soggetti diversi dai precedenti.

<sup>58</sup> L'imposta catastale è dovuta nella misura dell'1% e l'imposta ipotecaria nella misura del 2%.

<sup>59</sup> Si pensi al caso dell'adempimento del legato di cosa dell'onerato o di cosa altrui; per considerazioni in argomento sia consentito il rinvio a V. MASTROIACOVO, *Regime fiscale del trasferimento in esecuzione del legato di cosa dell'onerato ex 651 c.c.*, in *Riv. dir. trib.*, 2008, I, p. 3. Un riscontro positivo in tal senso sembrerebbe potersi trarre da una pronuncia di Cassazione (Cass. n. 4419/2008), in un caso di eredità accettata con il beneficio d'inventario in cui si è affermato che "*tale limitazione di responsabilità – analogamente alla dichiarazione di rinuncia all'eredità – non può essere ignorata dall'Amministrazione, che è tenuta ad attendere la definitività della procedura liquidatoria per quantificare il tributo successorio, potendo agire nei confronti dell'erede nei soli limiti di residua capienza del patrimonio pervenutogli, e ciò vale anche per le imposte catastali e ipotecarie, e non per la sola imposta di successione, potendo tali tributi d'atto essere richiesti all'erede accettante con beneficio soltanto dopo la deduzione delle passività ad essi inerenti*".

A prescindere da considerazioni sulla riscossione e, più in particolare, sulla responsabilità – ai fini della soluzione della questione in esame – sarebbe, a nostro avviso, sistematicamente più corretto affrontare preliminarmente le contraddizioni che emergono dalla giurisprudenza sull'individuazione delle regole sulla base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale o, ancora più a monte, sul presupposto (in quanto la funzione pubblicitaria sarebbe, secondo una certa impostazione, comunque attuata a prescindere da un arricchimento; il che giustificerebbe una tassazione ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, anche in mancanza di imposizione – per eccedenza di passività – ai fini dell'imposta sulle successioni o, ancora, in presenza "trasferimenti meramente funzionali" come nel caso di legato ex art. 651 c.c.). La soluzione interpretativa appare allora inscindibilmente legata a questioni definitorie e di carattere generale che, ad oggi, non trovano saldi ed univoci riferimenti nella giurisprudenza di legittimità e nella prassi.

Se tuttavia si ritenesse di poter ricostruire il presupposto delle imposte ipotecaria e catastale dando risalto all'effettiva ricchezza transitata in occasione dell'evento morte, anche argomentando dalla limitazione di responsabilità che discende dall'accettazione con beneficio d'inventario nei termini sopra indicati, si potrebbe sostenere che le imposte ipotecaria e catastale non sono dovute,



In termini operativi si dovrebbe procedere alla presentazione della dichiarazione di successione con l'indicazione, nelle note, delle ragioni per cui non si è proceduto al pagamento di queste imposte, ai sensi di legge, citando – per quanto “occorra e possa” – il passaggio della menzionata sentenza della Cassazione del 2008. Tuttavia, poiché l'immobile ipotecato risulterà dalla dichiarazione di successione e – come accennato – il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale deve essere autoliquidato con allegazione alla dichiarazione stessa dell'attestazione del relativo versamento e anche in relazione a questo importo lo Stato ha privilegio (per effetto del menzionato rinvio di cui all'art. 13 del d.lgs. n. 347/1990), pare più ragionevole ipotizzare che si proceda al pagamento dei tributi dovuti, ferma restando la legittimazione ad intraprendere un'eventuale azione di rimborso.

## 6. Tutela del coniuge o convivente *more uxorio*

L'irragionevolezza sopra evidenziata riguardo alla spettanza delle imposte ipotecaria e catastale in relazione ad un immobile pervenuto per successione, ma funzionalmente destinato alla vendita da parte di un soggetto legittimato *ex lege*, salvo un diverso adempimento del debito (pervenuto anch'esso per successione), appare ancora più acuita nel caso disciplinato dall'art. 2, comma 7, d.m. n. 226/2015<sup>60</sup>. Tale disposizione è stata sollecitata dall'Abi e dalle Associazioni dei consumatori già in occasione del citato rapporto del 2012 al fine di contemperare da un lato la tutela del coniuge o convivente *more uxorio* a favore del quale si costituisce il diritto di abitazione *ex art. 540 c.c.* e dall'altro la posizione del finanziatore che vuole in qualche modo ottenere un “ristoro economico” (costituito dagli interessi periodici) del protrarsi del tempo della restituzione in conseguenza dell'inesigibilità del bene.

Pertanto, in sede di regolamento della disciplina del prestito vitalizio ipotecario è stato previsto che nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del finanziamento, risulta coniugato, ovvero convivente *more uxorio* da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico, e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi o conviventi *more uxorio*, il contratto deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

Appare in tutta evidenza che, in questa situazione, altri chiamati (principalmente i figli del *de cuius*) potrebbero concorrere all'eredità con il coniuge o il convivente *more uxorio*<sup>61</sup> (il quale

---

stante il principio di capacità contributiva sancito all'art. 53 Cost., nel caso di una successione interamente gravata da passività per la quale è stato chiesto appunto il beneficio.

<sup>60</sup> Per considerazioni di carattere civilistico si rinvia allo scritto di R. DE MEÒ, *Coniugalità, convivenza ed età dei contraenti*, in Il prestito vitalizio ipotecario (a cura di Lobocono) Torino, 2017, 111, par. 2.

<sup>61</sup> Quanto al convivente *more uxorio* dovrà aversi riguardo oltre che ad eventuali disposizioni della disponibile, anche agli effetti della legge c.d. Cirinnà n. 76/2016. Pare inoltre il caso di segnalare che tra le domande poste al MISE sul prestito vitalizio ipotecario in occasione della predisposizione delle FAQ è stato chiesto quali previsioni del decreto si applicano alle unioni civili di cui alla citata legge; a tale interrogativo il MISE ha risposto nel senso che a essi si applicano “*tutte le previsioni del decreto applicabili ai coniugi*”. Per considerazioni di carattere generale circa l'estensibilità di regimi tributari di agevolazione sia consentito il rinvio a V. MASTROIACOVO, *Considerazioni a margine della legge sulle unioni civili: il concorso alle pubbliche spese nella prospettiva della effettiva attuazione dei diritti*, in Riv. dir. trib., 2016, I, 511.





potrebbe, invece, essere del tutto estraneo alla successione) e, da un punto di vista meramente fiscale, questi si troverebbero a corrispondere imposte sulla successione (imposta di successione, ipotecaria e catastale) con riferimento ad un bene di cui sono formalmente proprietari, ma del quale non possono fruire né nell'immediatezza, in ragione del diritto di abitazione, né – eventualmente – in prospettiva poiché la sopravvivenza del coniuge o convivente *more uxorio* incrementa l'ammontare degli interessi che si aggiungeranno alla somma da restituire in unica soluzione alla morte (o altro evento risolutivo) da questi determinato.

La dissociazione tra il soggetto proprietario del bene e il soggetto cui è connessa la durata del prestito vitalizio ipotecario (che continua a produrre interessi) è sì funzionale a rinviare nel tempo la restituzione della somma in unica soluzione e – conseguentemente – la vendita dell'immobile ipotecato, ma rischia di produrre conseguenze irragionevoli al momento dell'apertura della successione del *de cuius* proprietario del bene. Tale evento integra il presupposto di imposte rispetto alle quali, come già visto al paragrafo precedente, neanche il mancato possesso dei beni sembra inequivocabilmente costituire limite insuperabile per la loro applicazione, a garanzia della quale opera inoltre il privilegio immobiliare dello Stato per la relativa somma dovuta.

## 7. Rinuncia all'eredità

Potrebbe tuttavia verificarsi il caso che – in considerazione della gravosità del debito e dell'esigua consistenza dell'attivo ereditario – i chiamati decidano di rinunciare all'eredità con ciò determinando, in ultima analisi, la devoluzione dell'eredità, comprensiva dell'immobile ipotecato, allo Stato ai sensi dell'art. 827 c.c. o ancora che il finanziato muoia senza eredi legittimi e senza testamento.

In entrambi i casi ciò comporta che nessuna imposta di successione, ipotecaria e catastale sarà più dovuta in relazione ai beni rientranti nell'asse ereditario in conseguenza dell'apertura della successione, in applicazione dell'art. 3 del d.lgs. n. 346/1990 e relativi rinvii.

Per la rinuncia all'eredità sarà dovuta un'imposta di registro in misura fissa.

Quanto alla successiva eventuale vendita del bene immobile ipotecato, che potrà essere stipulata direttamente a cura dello stesso finanziatore così come previsto dal comma 12 *quater*, troverà applicazione il comma 7 dell'art. 57 del d.P.R. n. 131/1986 ai sensi del quale *“nei contratti cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente”*.

## 8. Vendita del bene

Dal punto di vista fiscale, la vendita del bene ipotecato assume in ogni caso rilievo autonomo.

Si tratta di un atto traslativo a titolo oneroso della proprietà di una casa di abitazione posto in essere al di fuori dall'ambito di applicazione dell'iva<sup>62</sup> e che, dunque, rileva agli effetti

<sup>62</sup> Sul punto più diffusamente *infra*; anche nel caso in cui a provvedere alla vendita sia direttamente il finanziatore, egli, pur essendo



dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al d.P.R. n. 131/1986 secondo la disciplina ordinaria <sup>63</sup>. In occasione della vendita sono inoltre dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di cinquanta euro ciascuna.

Le imposte relative alla vendita costituiscono spese che sembrano ragionevolmente fuoriuscire dal prospetto informativo, di cui all'art. 2 del d.m. n. 266, da consegnare preventivamente al finanziato. Del resto la loro consistenza non può che emergere all'esito dello svolgersi degli eventi e non pare che ad esse possa riferirsi l'inciso della citata disposizione laddove prevede che deve essere indicata "la somma che sarà erogata al soggetto finanziato al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa". In effetti lo stesso comma 12 *quater* dispone che l'individuazione dell'eventuale eccedenza avvenga tenuto conto del credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso ovvero delle somme menzionate nella citata regolamentazione dell'art. 2.

Sembrirebbe allora che laddove il settimo periodo del comma 12 *quater* prevede che l'importo del debito residuo non può superare il ricavato della vendita dell'immobile, *al netto delle spese sostenute*, intende per tali, ragionevolmente anche le imposte dovute in relazione alla vendita. In altri termini, per effetto della previsione legislativa, il ricavato dalla vendita, al netto di spese e di imposte, in ogni caso determina un ammontare idoneo a soddisfare l'obbligazione debitoria. Tra l'altro, pare il caso di osservare che tale inciso segue sia l'ipotesi della vendita diretta da parte del finanziatore, che quella della vendita a cura del debitore il che induce a concludere che si riferisca genericamente alle spese in entrambi i casi.

In termini generali si osserva che le spese notarili della vendita saranno – presumibilmente – a carico dell'acquirente per effetto dell'art. 1475 c.c., mentre le imposte resteranno regolate a norma dell'art. 57 del d.P.R. n. 131/1986, per cui oltre ai pubblici ufficiali <sup>64</sup> che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta di registro tutte le parti contraenti. Ancorché le parti possano, in forza della loro autonomia negoziale e tenuto conto della citata disciplina codicistica sulle spese della vendita, accordarsi affinché anche le imposte dovute siano corrisposte dall'acquirente, a norma del successivo art. 63 è sancita – ai fini fiscali – la nullità dei patti sull'imposta e dunque tale accordo non è, comunque, opponibile al

---

"parte contrattuale" in senso lato non può rilevare quale "contribuente" (restando così indifferenti le sue caratteristiche soggettive agli effetti del tributo sulla vendita).

<sup>63</sup> L'aliquota ordinaria del 9% potrà essere ridotta al 2% nel caso in cui l'immobile appartenga ad una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 e l'acquirente renda in atto le prescritte dichiarazioni ai sensi della Nota II *bis* all'art. 1 della citata tariffa parte I. Tuttavia qualora il trasferimento sia effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di *leasing* finanziario e si tratti di casa di abitazione con le predette caratteristiche catastali acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrano le condizioni previste dalla legge per l'accesso alla cd. prima casa l'aliquota applicabile sarà dell'1,5% ai sensi delle Note II *bis* e II *sexies* all'art. 1 della citata tariffa parte I. Trattandosi della cessione di una casa di abitazione, qualora l'acquirente sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, egli potrà, al momento della stipula, richiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro sia costituita dal valore dell'immobile determinato sulla base dei valori catastali, indipendentemente dal corrispettivo pattuito, del quale deve tuttavia risultare l'importo in atto, pena l'accertamento di valore ai fini fiscali di cui all'art. 1, commi da 497 a 498 della legge n. 266/2005.

<sup>64</sup> A norma del comma 2 del medesimo art. 57 la responsabilità del pubblico ufficiale non si estende al pagamento delle imposte complementari e suppletive.



fisco. Ai sensi di tale disposizione, infatti, i patti contrari alle disposizioni al testo unico dell'imposta di registro, compresi quelli che pongono l'imposta e le eventuali sanzioni a carico della parte inadempiente sono nulli anche tra le parti.

Il divieto dei patti sull'imposta è un tema ampio e complesso del diritto tributario, che investe principi di carattere generale e che spesso è stato affrontato criticamente dalla dottrina<sup>65</sup> anche al fine di superare la rigida interpretazione fornita dalla giurisprudenza di legittimità. Ciò esula, evidentemente, dalla presente trattazione, per cui, limitandoci a ribadire la conseguenziale solidarietà tra le parti contraenti, segnaliamo l'opportunità di verificare se, nel caso di vendita diretta da parte dell'ente finanziatore, per effetto della previsione di legge di cui al comma 12 *quater*, esso – soggetto legittimato *ex lege* – sia da considerarsi a tali effetti parte contraente. Occorre inoltre stabilire se il debitore sia comunque "parte contraente" ancorché, proprio in ragione della previsione di legge circa la legittimazione del finanziatore alla vendita diretta sul mercato, egli possa non partecipare all'atto, figurando eventualmente solo nelle premesse al fine di indicare la provenienza del bene e le ragioni della legittimazione del creditore<sup>66</sup>.

Sul tema della nozione di parti contraenti ai fini della solidarietà disposta dall'art. 57 è dato rinvenire molta giurisprudenza sulla diversa figura del rappresentante negoziale, che viene ricondotta, non senza notazioni critiche della dottrina, al coobbligato in via dipendente con diritto di rivalsa per intero in quanto estraneo al fatto indice di capacità contributiva. Tuttavia, nel caso di soggetto legittimato *ex lege* ad agire con effetti diretti nella sfera del proprietario al fine di trarre soddisfazione del proprio credito sembra difficile negare che, seppure non si tratti di un soggetto "nei cui confronti intercorra il rapporto racchiuso nell'atto"<sup>67</sup>, egli è comunque un soggetto nei cui confronti il contratto produce degli effetti economici-giuridici o comunque nel cui interesse si procede alla registrazione dell'atto. Dunque, seppure nei limiti della coobbligazione dipendente, riterremmo ragionevole che anche in capo a lui possa rinvenirsi una solidarietà nell'adempimento dei tributi relativi alla vendita.

Il finanziatore, legittimato *ex lege* alla vendita diretta<sup>68</sup>, non sembrerebbe annoverabile tra le parti del contratto in senso tecnico e ciò rileva anche agli effetti fiscali poiché l'atto di trasferimento resta soggetto all'imposta di registro, senza che possa avere rilievo la soggettività passiva iva del creditore (banca o intermediario finanziario).

Non si esclude inoltre che – proprio in ragione della recente modifica normativa che ha introdotto specifiche disposizioni tributarie relative al leasing immobiliare abitativo<sup>69</sup> – il finanziatore (banca o intermediario finanziario) possa figurare sia quale legittimato alla vendita che acquirente del bene, nella qualità di soggetto autorizzato all'esercizio di attività di leasing

<sup>65</sup> S. CANNIZZARO, A. FEDELE, V. MASTROIACOVO, *Autonomia privata e "distribuzione" dell'onere del tributo*, in *Studi e materiali*, 2007, 429; S. CANNIZZARO, *Sugli effetti di pattuizioni di somme al netto delle imposte*, in *Riv. dir. trib.*, 2006, II, 359, cui si rinvia anche per notazioni bibliografiche e giurisprudenziali.

<sup>66</sup> Evidentemente la circostanza che si tratti di un chiamato non nel possesso o di un erede rileverà anche ai fini della trascrizione che nel primo caso dovrebbe risultare contro l'eredità e nel secondo caso contro l'erede.

<sup>67</sup> S. MESSINA, *sub art. 57 d.p.r. n. 131/1986*, in *Commentario breve alle leggi tributarie*, IV, a cura di Falsitta, Fantozzi, Marongiu, Moschetti, Padova, 2011, 953.

<sup>68</sup> Nuovamente, con riguardo alle diverse ricostruzioni civilistiche rispetto al ruolo diretto o meno del finanziatore quale legittimato alla vendita, si rinvia allo Studio n.1-2017/C, cit..

<sup>69</sup> Art. 1 comma 82 e 83 della legge n. 208/2015.



finanziario, finalizzando l'acquisto ad utilizzatori per i quali ricorrano le condizioni per la cd. agevolazione prima casa<sup>70</sup>. Ovviamente in questo caso sarà opportuno che il prezzo stabilito in atto sia supportato da idonee perizie. Tale ipotesi sembra in effetti non contrastare con il divieto di patto commissorio essendo tra l'altro espressamente previsto dal comma 12 *quater* che la residua somma ricavata dalla vendita, eccedente il credito, sia restituita al finanziato o ai suoi aventi causa.

Resta infine da segnalare che, anche rispetto all'imposta di registro, ai sensi del precedente art. 56 per la riscossione coattiva dell'imposta di registro (e, per il rinvio di cui al già citato art. 13 del d.lgs. n. 347/1990, delle imposte ipotecaria e catastale), delle sanzioni e degli interessi, lo Stato ha privilegio secondo le norme stabilite nel codice civile, per cinque anni dalla data di registrazione.

### **9. Alcune considerazioni sulle imposte dirette**

Per quanto attiene al distinto profilo delle imposte sui redditi pare il caso di segnalare che la possibilità – per volontà del finanziato – di concordare al momento della stipulazione del contratto, una modalità di rimborso graduale della quota di interessi e delle spese, prima del verificarsi degli eventi di cui al comma 12 (rispetto alla quale non opera la capitalizzazione annuale degli interessi), non sembra poter essere assimilata, quanto al trattamento fiscale – in termini di detraibilità dall'irpef – a quello previsto nel caso di rimborso delle rate, con interessi, di mutui ipotecari. Ed infatti, l'art. 15, comma 1, lett. b) dispone che dall'imposta lorda si detrae il 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore a quattromila euro. Ora, evidentemente, nel caso del prestito vitalizio ipotecario il finanziamento non è finalizzato all'acquisto dell'immobile la cui garanzia ipotecaria è funzionale alla restituzione della somma erogata per le diverse finalità, eventualmente non espresse nel contratto.

Ovviamente nell'ipotesi – seppur remota – illustrata precedentemente, in cui si dovesse evidenziare nel contratto la finalità di acquisto di altro immobile, ben potendo questo essere destinato ad abitazione principale<sup>71</sup>, agli interessi corrisposti e rimborsati periodicamente potrebbe trovare applicazione la detrazione di cui sopra, alle condizioni e nei limiti ivi prescritti.

Quanto infine alla rilevanza reddituale della somma ricavata dalla vendita del bene immobile si osserva quanto segue.

Nel caso di rimborso del prestito in unica soluzione in conseguenza della morte del finanziato, la somma ricavata dalla vendita non potrà mai costituire per l'alienante una plusvalenza tassabile, stante – appunto – la provenienza successoria del bene. Negli altri casi e formalità che a norma dell'art. 3, comma 2, d.m. n. 226/2015 determinano il rimborso integrale

<sup>70</sup> In questo caso, come già ricordato, l'aliquota applicabile sarà dell'1,5%.

<sup>71</sup> Trattasi di una ragione diversa da quella della c.d. prima casa rilevante ai fini dell'agevolazione per l'imposta di registro.



del finanziamento in un'unica soluzione, laddove la soddisfazione dell'obbligazione comportasse la vendita del bene da parte del finanziato/proprietario la relativa somma ricavata sul mercato sarà presumibilmente comunque irrilevante agli effetti delle imposte sui redditi. Trattandosi infatti della cessione onerosa di un immobile abitativo, la plusvalenza tassabile potrebbe verificarsi solo nel caso in cui l'alienazione sia intervenuta nel quinquennio successivo all'acquisto, fermo restando che, in ogni caso, la plusvalenza non rileva qualora "per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione" l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari<sup>72</sup>.

Sembra dunque ragionevole ritenere che, nella maggior parte dei casi, l'ipoteca sarà iscritta su immobile che costituisce abitazione principale del finanziato; tuttavia qualora tale circostanza non si verificasse e la cessione onerosa intervenisse nel quinquennio dall'acquisto dello stesso, l'unico argomento utile per poter sostenere l'irrilevanza reddituale della eventuale plusvalenza ritratta dalla vendita sembrerebbe quello, nel caso di vendita diretta da parte del finanziatore, che trattasi di un "effetto legale" non riconducibile – esclusivamente – alla volontà dell'alienante. Ed infatti, seppure l'evoluzione normativa in materia di plusvalenza ha fatto sì che il legislatore superasse del tutto il requisito della "speculatività" delle operazioni a tal fine rilevanti, non sono mancate pronunce giurisprudenziali e documenti di prassi dell'amministrazione finanziaria che continuano a motivare anche sulla scorta di tali argomentazioni<sup>73</sup>.

## 10. Conclusioni

Dalle considerazioni fin qui svolte emerge come l'istituto del prestito vitalizio ipotecario, tratteggiato a livello normativo solo in alcuni aspetti dai quali tra l'altro si desume una sua innovatività rispetto ad istituti simili, necessiti talvolta di un rilevante sforzo ermeneutico degli interpreti affinché possa essere ricondotto in via sistematica ad una precisa disciplina. Ciò appare chiaramente ai fini tributari.

È tuttavia altrettanto evidente la finalità per la quale tale disciplina è stata introdotta e poi ulteriormente disciplinata; proprio in una prospettiva propositiva e propulsiva dell'istituto ci è parso allora utile individuare il regime fiscale in concreto applicabile.

Si tratta però di uno strumento negoziale gravoso, anche proprio dal punto di vista fiscale, che involge in modo diretto e indiretto soggetti legati da rapporti di parentela, i quali, pur non potendo intervenire all'atto della stipula del finanziamento, saranno comunque investiti – se non altro a seguito della morte del finanziato – di conseguenze economiche connesse alle scelte negoziali del *de cuius*, che richiederebbero dunque un'attenta valutazione in famiglia<sup>74</sup>.

Questo istituto, così come gli altri di recente introdotti nel nostro ordinamento con funzioni analoghe<sup>75</sup>, è caratterizzato dalla sostanziale eliminazione della fase esecutiva e dalla previsione di

<sup>72</sup> Art. 67, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 917/1986 testo unico delle imposte sui redditi.

<sup>73</sup> Così C. cost. n. 102/2011 e nello stesso senso alcuni interventi di prassi (ad esempio su acquisti per usucapione e, genericamente, *ex lege*).

<sup>74</sup> Così M. D'AMBROSIO, *Prestito vitalizio ipotecario e altre leggi bancarie*, in <https://mioblog.notaiopescaadambrosio.it/>.

<sup>75</sup> Cfr. lo Studio n.157-2017/T Pischetola, cit..





CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

specifici regimi fiscali, lasciando intravedere, come precisato fin dalle premesse uno spiccato favore per la posizione del creditore sostanzialmente individuabile nelle banche e negli intermediari finanziari, destinati, in virtù degli eventuali inadempimenti, a consolidare “con maggiore facilità e speditezza” la consistenza del proprio patrimonio.

*Valeria Mastroiacovo*

*(Riproduzione riservata)*