



Studio n. 157-2017/T

## **Trasferimenti immobiliari a scopo di garanzia nelle recenti riforme del credito bancario: inferenze fiscali**

*Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14/12/2017*

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *Lo studio si propone di verificare se alle fattispecie traslative di immobili cauzionali a scopo di garanzia, nell'ambito delle particolari procedure previste dalle recenti riforme del credito bancario, sia o meno applicabile il regime fiscale sostitutivo di cui agli artt. 15 e ss. del DPR n. 601/73. La disamina perseguita nello studio giunge a conclusioni diverse in relazioni alle singole procedure, e segnatamente:*

*a) nei trasferimenti perfezionati con riferimento al 'Prestito vitalizio ipotecario' (in breve 'pvi') ex D.L. 203/2005, si ritiene inapplicabile il regime sostitutivo in quanto la fattispecie traslativa si svolge secondo un'articolazione giuridica e negoziale in qualche modo esterna all'operazione di finanziamento (anche se produttiva di effetti economici profittevoli per il soggetto finanziatore); in essa l'evento traslativo deduce ed evidenzia una capacità contributiva (quella del terzo acquirente) che - in mancanza del trasferimento immobiliare - non emergerebbe in alcuna delle fasi o dei segmenti della operazione di finanziamento e non appare pertanto idoneo a fondare il necessario vincolo di inerenza con detta operazione richiesto dall'art. 15 cit.;*

*b) nei trasferimenti perfezionati con riferimento al Credito immobiliare a favore dei consumatori (ex art. 120-quinquiesdecies del T.U. n. 385/93) va fatto un distinguo a seconda delle diverse modalità con cui essi si articolano:*

*- qualora la circolazione immobiliare rientri nella complessiva articolazione dell'operazione di finanziamento e al contempo si esaurisca nell'ambito del suo perimetro, senza 'aperture' negoziali ulteriori, dando piena attuazione alla tutela delle ragioni creditorie (come nel caso di restituzione o trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene a favore del soggetto finanziatore medesimo), si ritiene applicabile il regime fiscale sostitutivo sia per la identità delle parti che pongono in essere il negozio di circolazione immobiliare sia per la mancanza di alcuna capacità contributiva, fiscalmente rilevante, di soggetti estranei al rapporto di finanziamento nonché in considerazione della funzione estintiva dell'operazione di finanziamento che il negozio di circolazione immobiliare assume;*

*- qualora al contrario l'immobile cauzionale sia trasferito a terzi dal medesimo soggetto finanziatore, per conto del debitore consumatore inadempiente, tale capacità contributiva indubbiamente emerge in relazione all'acquisto operato dal terzo, stante il versamento del*



*corrispettivo a favore del soggetto finanziato proprietario, per il tramite del soggetto finanziatore. Il terzo in tal caso è soggetto del tutto estraneo al rapporto di finanziamento, il che introduce nella detta configurazione negoziale un elemento di cesura rispetto ad esso e la forte attenuazione della 'inerenza' che legittima l'applicazione del regime fiscale sostitutivo di cui al cit. art. 15 DPR n. 601/73.*

*c) nei trasferimenti - sospensivamente condizionati all'inadempimento - perfezionati con riferimento al Finanziamento alle imprese (ex art. 48-bis del TU n. 385/93), stante anche la funzione di garanzia del patto traslativo inserito nel contratto di finanziamento o in un successivo atto postumo, resa evidente dalla stessa lettera della norma, si fa apprezzare la loro plausibile qualificazione di atti 'esecutivi' dell'intera operazione di finanziamento. Come tali, essi sembrano rientrare a pieno titolo nel novero degli atti soggetti al regime fiscale sostitutivo (che come noto si applica anche agli atti inerenti, per l'appunto, alla esecuzione delle operazioni di finanziamento). Analogo regime fiscale dovrebbe reggere sia gli atti notarili che consentano di inserire in un contratto precedente già concluso il patto per il trasferimento dell'immobile ipotecato a favore del soggetto finanziatore qualora si verifichi la condizione dell'inadempimento del debitore, sia gli atti di accertamento del verificarsi di tale condizione o, al contrario, del mancato verificarsi della condizione stessa, da annotare a margine della originaria formalità ipotecaria.*

*Infine anche con riguardo ai trasferimenti di che trattasi (che vengano posti in essere, come richiede la norma, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari), nello studio si evidenzia come ricorrano le medesime ragioni che giustificano l'applicazione del regime sostitutivo nell'ambito del Credito immobiliare ai consumatori, qualora il negozio di circolazione immobiliare si esaurisca nell'ambito del perimetro dell'operazione di finanziamento, senza 'aperture' negoziali ulteriori. In tal caso infatti il trasferimento non genera ulteriori spazi di imponibilità fiscale a carico di soggetti terzi, estranei all'operazione e portatori di una distinta ed autonoma capacità contributiva rispetto ai soggetti di quell'operazione stessa.*

*Seguono le conclusioni riassuntive dei concetti di fondo esposti nello studio.*

\*\*\*

**Sommario:** 1. Premessa. 2. Il trasferimento dell'immobile cauzionale, come forma soddisfattiva (o 'autosatisfattiva') del soggetto finanziatore. 2.1. Con riferimento al pvi (prestito vitalizio ipotecario). 2.2. Con riferimento al Credito immobiliare a favore dei consumatori. 2.3. Con riferimento al Finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato. 3. Conclusioni.

\*\*\*



## **1. Premessa**

Recenti riforme nel settore delle garanzie del credito bancario (introdotte dall'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 30-9-2005 n. 203 <sup>(1)</sup> convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248 - cd. Prestito vitalizio ipotecario, in breve 'pvi' - nonché dai nuovi artt. 48-*bis* e 120-*quinquiesdecies* del TU n. 385/93, disciplinanti rispettivamente il finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato e l'inadempimento dei consumatori, nell'ambito del credito immobiliare a loro favore), impongono all'interprete di declinare con attenzione le vicende traslative raffigurate o solo ipotizzabili in base alle singole normative richiamate e collegate con la fase di 'realizzo' delle ragioni di credito dei soggetti finanziatori. Ciò allo scopo di verificare se quelle vicende possano dirsi assistite dalle provvidenze di tipo fiscale di cui agli artt. 15 <sup>(2)</sup> e ss. del DPR 29 settembre 1973 n. 601 o fuoriescano dall'alveo del regime fiscale di favore.

Al riguardo, come noto, le condizioni e i requisiti di applicabilità del regime sostitutivo al vaglio sono stati da sempre individuati, sulla base di un costante insegnamento della Suprema Corte, in un elemento di natura soggettiva (ragguagliato alla particolare identità del soggetto finanziatore) e in un altro di natura oggettiva <sup>(3)</sup>. Ma ciò non toglie che, pur essendo l'operazione di finanziamento il presupposto giuridico e fattuale per l'estensione del detto regime a determinati provvedimenti, atti, contratti e formalità, questi possano non evidenziare il particolare vincolo di inerenza richiesto dalla norma di favore: appunto ciò che in queste note ci si prefigge di verificare.

## **2. Il trasferimento dell'immobile cauzionale, come forma soddisfattiva (o 'autosatisfattiva') del soggetto finanziatore.**

Analizziamo in prima battuta quali siano il quadro normativo e le regole minimali che disciplinano i trasferimenti immobiliari delle varie procedure poste a tutela delle ragioni creditorie collegate con le riforme sopra accennate <sup>(4)</sup>.

### **2.1. Con riferimento al Prestito vitalizio ipotecario (pvi)**

Come è noto il comma 12-*quater* dell'art. 11-*quaterdecies* del D.L. 203/2005, sopra richiamato, stabilisce che, in relazione ai finanziamenti di cui al comma 12 <sup>(5)</sup> del medesimo articolo (garantiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali), qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, *"il finanziatore vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Trascorsi ulteriori dodici mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 per cento per ogni dodici mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede*



*può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con il finanziatore, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso".*

E' legittimo pensare pertanto che, in prima battuta, al soggetto finanziatore «in deroga alle norme civilistiche in materia di esecuzione forzata immobiliare (regolata dagli articoli 555 e seguenti del codice di procedura civile)» <sup>(6)</sup> venga conferito **un mandato ad alienare** <sup>(7)</sup> l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato nelle forme stabilite dal cit. comma 12-quater e che tale mandato non depauperi gli eredi del finanziato, venuto a mancare ai vivi, della titolarità e della legittimazione a disporre, tant'è vero che il trasferimento dell'immobile cauzionale può essere perfezionato anche dagli stessi, in alternativa al trasferimento posto in essere dal finanziatore mandatario, dopo il decorso dei termini temporali previsti..

Il regime fiscale di tali finanziamenti (ma non - *expressis verbis* - anche dei trasferimenti immobiliari che poi vengano posti in essere con funzione satisfattoria delle ragioni di credito del soggetto finanziatore) è senza dubbio il medesimo di quello di cui agli artt. 15 e ss. DPR n. 601/73; il che lo si desume agevolmente dal fatto che il d.l. 203/2005 al comma 12-ter del citato art. 11-*quaterdecies* (come modificato dalla legge n. 44/2015) richiama proprio tali articoli per evidenziare l'irrilevanza della data di rimborso del prestito ai fini dell'applicazione del cennato regime sostitutivo. Il legislatore ha sentito l'esigenza di precisarlo espressamente (e ciò a differenza di quanto non sia avvenuto per le altre due forme di finanziamento di cui si dirà nel prosieguo) forse perché, rispetto alle ipotesi fisiologiche di finanziamenti a medio-lungo termine della durata minima di più di 18 mesi <sup>(8)</sup> cui trova applicazione il regime fiscale 'de quo', nella fattispecie che ci occupa il rimborso è di regola condizionato al decesso del soggetto finanziato <sup>(9)</sup> e quindi al verificarsi di un evento imprevedibile, che potrebbe per ipotesi verificarsi anche prima del decorso dei diciotto mesi, senza che tale circostanza comporti l'applicazione di una disciplina fiscale diversa da quella afferente ai finanziamenti a medio-lungo termine.

Ma quanto all'eventuale trasferimento immobiliare finalizzato a soddisfare le ragioni creditorie, posto in essere a favore di terzi dal medesimo soggetto finanziatore o, come si esprime il dettato legislativo, 'in alternativa' dall'erede del soggetto finanziato, sia pure 'in accordo' con il finanziatore, non pare che ricorrano sufficienti argomentazioni per ritenerlo ricompreso nel novero delle vicende negoziali afferenti al finanziamento coperte dal regime sostitutivo. E' bensì vero che il trasferimento 'de quo' espone senz'altro una efficacia garantistica (anzi realizzativa) di quelle ragioni, già peraltro tutelate dall'ipoteca di primo grado iscritta sugli immobili cauzionali <sup>(10)</sup>, ma nel contempo pare arduo qualificarlo come "operazione relativa al finanziamento" o come "contratto ..inerente all'operazione medesima, alla sua esecuzione e/o... alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate" (il che consentirebbe di rendere plausibile l'applicazione di quel regime). Il nesso d'inerenza tra l'operazione di cui è menzione nell'art. 15 cit. e/o il contratto ad essa inerente va individuato all'interno del perimetro di un'articolazione complessa che vede al centro il finanziamento stipulato o stipulando e, in



relazione a tale 'epicentro', gli altri atti, contratti o formalità che incidano direttamente sulla sua costituzione, sulle sue modalità o sulla sua permanenza: in qualche modo il termine di riferimento immediato (tanto sotto il profilo della causa 'concreta' quanto sotto quello degli effetti giuridico-economici) deve essere l'operazione di finanziamento che, se soggetta al regime fiscale sostitutivo, attira nell'alveo del regime stesso anche gli atti o contratti 'inerenti' diversi dal finanziamento stesso, ma con esso concentrici. Esemplicando in termini pratici, e stavolta in via comparativa con le operazioni di cessioni di credito in funzione di garanzia <sup>(11)</sup>, queste si possono considerare 'inerenti' alle operazioni di finanziamento, anche secondo quanto precisato dall'Amministrazione Finanziaria stessa <sup>(12)</sup>, in quanto esse stesse - pur configurando contratti autonomi dotati di una propria causa giuridica rispetto al finanziamento - esauriscano in se medesime la funzione di garantire l'adempimento del contratto di mutuo, rimanendo quindi 'all'interno' del perimetro di cui si diceva <sup>(13)</sup>, e non generando situazioni di rilevanza giuridica e/o patrimoniale diverse ed ulteriori. La vicenda traslativa ipotizzata nel comma 12-quater citato, pur se segnata da una funzione attuativa di fonte legale delle ragioni creditorie e da considerarsi comunque solo come 'eventuale' in caso di mancato rimborso del finanziamento entro il termine di dodici mesi dal verificarsi degli eventi meglio indicati dal medesimo comma, si svolge secondo un' "articolazione" giuridica e negoziale in qualche modo esterna all'operazione, anche se produttiva di effetti economici profittevoli per il soggetto finanziatore. E ciò non tanto e non solo perché parti del negozio realizzativo delle ragioni di credito possono essere soggetti del tutto diversi da quelli intervenuti nell'operazione di finanziamento (per ipotesi, gli eredi del soggetto finanziato e il terzo acquirente), quanto perché l'evento traslativo deduce ed evidenzia una capacità contributiva (quella del terzo acquirente) che - in mancanza del trasferimento immobiliare - non emergerebbe in alcuna delle fasi o dei segmenti della operazione di finanziamento e che a sua volta evoca l'applicazione di una regola di rango costituzionale quale quella contenuta nell' art. 53 Cost. <sup>(14)</sup>

Diversamente un soggetto (il terzo acquirente) del tutto alieno rispetto all'operazione di finanziamento si troverebbe indirettamente beneficiato da un regime fiscale (sostitutivo) portante oneri tributari (afferenti all'imposta sostitutiva) assolti solo dalle parti del contratto di finanziamento (tra cui esso terzo non figura). In effetti in suddetta fattispecie la realizzazione delle ragioni creditorie si attua grazie all'utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione dell'immobile cauzionale, ma, ripetesì, ciò è solo un effetto 'legale' economico indiretto dell'alienazione stessa e quest'ultima non va ad innestarsi con il carattere della 'inerenza' richiesta dalla 'ratio' dell'art. 15 citato nella articolazioni negoziali (sia pure consequenziali e/o accessorie) della primigenia operazione di finanziamento cui essa si riferisce, in quanto coinvolge e solleva profili di ulteriore patrimonialità imponibile a carico di terzi non riconducibili a quelli cui pertiene il regime fiscale sostitutivo.

## ***2.2. Con riferimento al Credito immobiliare a favore dei consumatori***



Il nuovo art. 120–*quinquiesdecies* del T.U. bancario (d.lgs. n. 385/93) rubricato 'Inadempimento del consumatore' - , introdotto dal d.lgs. 21 aprile 2016 n. 72 <sup>(15)</sup> (applicabile ai contratti di mutuo sottoscritti a partire dal 2 luglio 2016, secondo quanto stabilisce l'art. 3 del cit. d.lgs. n. 72) - <sup>(16)</sup> al comma 3 statuisce che *“fermo quanto previsto dall'articolo 2744 del codice civile, le parti possono convenire, con clausola espressa, al momento della conclusione del contratto di credito <sup>(17)</sup>, che in caso di inadempimento del consumatore la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito a carico del consumatore derivante dal contratto di credito, anche se il valore del bene immobile restituito o trasferito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è inferiore al debito residuo. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito ovvero l'ammontare dei proventi della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto all'eccedenza. “Si precisa poi al comma 4 che costituisce inadempimento il mancato pagamento di un ammontare equivalente a diciotto rate mensili.*

Come si nota, le modalità operative con cui in tal caso si può realizzare la procedura autosfattiva per il soggetto finanziatore - e attraverso le quali si dà spazio nell'ambito delle relative ricostruzioni negoziali al cd. *patto marciano* <sup>(18)</sup> - sono tra di esse diverse, anche se veicolate al perseguimento della medesima finalità:

- a) si può trattare di una 'restituzione' del bene, da intendersi forse riferibile alla fattispecie della riacquisizione della disponibilità dell'immobile cauzionale <sup>(19)</sup> qualora il soggetto finanziatore in prima battuta l'abbia di fatto ceduto al medesimo consumatore <sup>(20)</sup>, e questi a sua volta abbia richiesto un finanziamento al medesimo soggetto finanziatore per provvedere ad acquisirne la titolarità giuridica;
- b) si può verificare invece, che il trasferimento abbia ad oggetto un immobile cauzionale che non sia mai stato di pregressa titolarità del soggetto finanziatore e venga acquisito dal medesimo, a tacitazione delle sue ragioni di credito;
- c) o infine più verosimilmente può ipotizzarsi che l'immobile cauzionale sia trasferito a terzi dal medesimo soggetto finanziatore, sia pure per conto del debitore consumatore inadempiente, in forza di un mandato a disporre, con o senza rappresentanza <sup>(21)</sup>, contenuto nel medesimo contratto di finanziamento e che sui proventi dell'alienazione trovino soddisfacimento le ragioni vantate dal soggetto finanziatore;

restando inteso che ciascuna di queste tre operazioni, tra loro alternative, realizza comunque l'**esdebitazione** del soggetto finanziato (anche se la somma realizzata o il valore dell'immobile come periziato non coprono l'intero ammontare del debito) e che se tali somma o valore siano superiori al debito residuo, il soggetto finanziato ha diritto all'eccedenza.

Orbene, ai fini che qui interessano, pare evidente che le suddette prospettazioni presentano profili e modalità del tutto differenti tra loro, tanto che tali disparità finiscono anche per avere una ricaduta, di non lieve momento, sul piano fiscale.



Se infatti nelle fattispecie di cui alle lettere a) e b) che precedono, la circolazione dell'immobile cauzionale non evidenzia alcuna capacità contributiva di soggetti estranei al rapporto di finanziamento (in quanto essa circolazione ha solo valore strumentale alla estinzione della posizione debitoria del soggetto finanziato e specularmente all'attuazione delle ragioni di credito del soggetto finanziatore entro il limite - massimo - del valore periziato o dell'ammontare dei proventi dell'alienazione effettuata), nella diversa fattispecie di cui alla lettera c), tale capacità contributiva indubbiamente emerge in relazione all'acquisto operato dal terzo, stante il versamento del corrispettivo a favore del soggetto finanziato proprietario, sia pure per il tramite del soggetto finanziatore. Il terzo in tal caso è soggetto del tutto estraneo al rapporto di finanziamento, il che introduce nella detta configurazione negoziale un elemento di cesura rispetto ad esso e la forte attenuazione della 'inerenza' che, come si è innanzi illustrato, giustifica l'applicazione del regime fiscale sostitutivo di cui al cit. art. 15 DPR n. 601/73.

Tale inerenza, al contrario, emerge in tutta la sua nettezza nelle ipotesi di cui alle superiori lettere a) e b): non solo e non tanto per la identità dei soggetti che ne sono parte rispetto al rapporto di finanziamento, quanto per il fatto che la circolazione immobiliare rientra nella complessiva articolazione dell'operazione di finanziamento e al contempo si esaurisce nell'ambito del suo perimetro, senza 'aperture' negoziali ulteriori, dando piena attuazione alla tutela delle ragioni creditorie (sia pure nei limiti indicati dal cit. art. 120-quinquiesdecies).

Inoltre rivestendo la vicenda negoziale traslativa una funzione anche estintiva della posizione debitoria del soggetto finanziato e, anzi, costituendo una sorta di 'surrogato atipico dell'adempimento' <sup>(22)</sup>, essa rientra a buon diritto nel novero di quegli atti inerenti all'operazione di finanziamento e alla loro '**estinzione**' cui trova pacificamente applicazione il disposto degli artt. 15 ss del DPR n. 601/73 <sup>(23)</sup>.

### ***2.3. Con riferimento al Finanziamento alle imprese garantito dal trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato***

Infine il nuovo art. 48-bis del T.U.B. (d.lgs. n. 385/93) statuisce al primo comma che "*Il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico ai sensi dell'articolo 106 può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore o di una società dallo stesso controllata o al medesimo collegata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari, della proprietà di un immobile o di un altro diritto immobiliare dell'imprenditore o di un terzo, sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore a norma del comma 5. La nota di trascrizione del trasferimento sospensivamente condizionato di cui al presente comma deve indicare gli elementi di cui all'articolo 2839, secondo comma, numeri 4), 5) e 6), del codice civile.*"



La norma fa riferimento ad un 'patto' (utilizza proprio questo lemma) in forza del quale segue e si effettua il detto trasferimento immobiliare condizionato sospensivamente, e nella sua rubrica enfatizza la funzione di 'garanzia' da esso assolta<sup>(24)</sup>. E così pure al comma 13 - bis art. 2 del d.l. 3 maggio 2016, n. 59 convertito in legge 30 giugno 2016, n. 119, che ha introdotto nel TUB il citato art. 48-bis si legge: "Ai fini del concorso tra i creditori, **il patto a scopo di garanzia** di cui al comma 1 è equiparato all'ipoteca..."

In ogni caso di inadempimento<sup>(25)</sup>, il creditore ha diritto di avvalersi degli effetti del patto sopra detto, purché al proprietario sia corrisposta l'eventuale differenza tra il valore di stima del diritto e l'ammontare del debito inadempito e delle spese di trasferimento.

Il trasferimento non può essere convenuto in relazione a immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario, del coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

Il patto stesso può essere stipulato al momento della conclusione del contratto di finanziamento o, anche per i contratti in corso alla data di entrata in vigore della detta disposizione<sup>(26)</sup>, **per atto notarile**, in sede di successiva modificazione delle condizioni contrattuali.

E' previsto altresì che ai fini pubblicitari connessi all'annotazione di cancellazione della condizione sospensiva ai sensi dell'articolo 2668, terzo comma, del codice civile, il creditore, anche unilateralmente, renda in un **atto notarile di avveramento della condizione** una dichiarazione, a norma dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con cui attesta l'inadempimento del debitore, producendo altresì estratto autentico delle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civile.

Nella fattispecie che ci occupa la funzione di garanzia del patto traslativo (anch'esso valido, in deroga al divieto ex art. 2744 c.c., per effetto della previsione di un patto marciano che assicura la corresponsione all'imprenditore finanziato dell'eventuale differenza tra il valore di stima dell'immobile cauzionale e l'ammontare del debito) appare ancora più marcata e anche, come si accennava, formalmente dichiarata dal legislatore. Al punto che il trasferimento immobiliare di cui si discute può essere qualificato come una sorta di atto 'esecutivo' dell'intera operazione di finanziamento<sup>(27)</sup>. Come tale, esso sembra rientrare a pieno titolo nel novero degli atti soggetti al regime fiscale sostitutivo (che come noto si applica anche agli atti inerenti alla esecuzione delle operazioni di finanziamento<sup>(28)</sup>) e ciò anche per il fatto che il secondo comma del più volte citato art. 15 esclude dal regime di esenzione solo gli atti 'giudiziari' relativi alle operazioni di finanziamento<sup>(29)</sup>.

D'altra parte la stessa A.F. con Circ. 240/E del 22 dicembre 1999 ha sottolineato che *"la Corte di Cassazione, in merito alla qualificazione del presupposto oggettivo" delle agevolazioni di cui al DPR n. 601, ha più volte precisato che con la locuzione "operazione di finanziamento a medio e lungo termine", la norma in esame si è voluta riferire esclusivamente al contenuto e alla finalità dell'operazione medesima, qualunque possa essere, cioè, la forma o la struttura giuridica adottata nei singoli casi, richiedendosi soltanto che le parti abbiano contrattualmente stabilito una durata*





*della stessa superiore a 18 mesi.*” Ora se nel contenuto di una siffatta operazione di finanziamento, come si evince dalla formulazione dell’art 1813 c.c., rientra evidentemente non solo la consegna alla parte mutuataria di una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, ma anche l’obbligo alla restituzione di altrettante cose della stessa specie e qualità, non pare che possa negarsi agli atti destinati a dare in via strumentale attuazione e compimento a tale obbligo di restituzione la natura di atti ‘esecutivi’.

A conclusioni diverse peraltro si dovrebbe pervenire se la ‘esecuzione’ delle operazioni di finanziamento venisse circoscritta ai solo atti funzionali alla concreta attribuzione ed erogazione delle somme finanziate: ad es. se si volessero ritenere atti esecutivi solo l’eventuale atto di erogazione e quietanza (laddove il finanziamento fosse stato concesso in forza di un contratto di mutuo ad esso condizionato) o, per ipotesi, un eventuale atto di ricognizione bilaterale (tra soggetto finanziatore e soggetto finanziato) dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione, a fronte di un mutuo edilizio concesso appunto in vista ed in funzione della concreta edificazione di uno stabile.

Eppure nel concetto di ‘esecuzione’ della operazione di finanziamento il legislatore del ‘73 non ha indugiato distinguendo tra atti esecutivi a fini della erogazione della somma finanziata e atti esecutivi delle ragioni delle parti del contratto di finanziamento: ragion per cui sembrerebbe plausibile che qualsiasi atto idoneo a dare appunto esecuzione (e quindi a realizzare) alle ragioni e agli interessi delle parti stesse (e quindi in ultima analisi a dare piena esecuzione al contratto di finanziamento), possa essere pacificamente attratto nell’ambito applicativo del regime di esenzione/sostitutivo. Se infatti l’atto di erogazione e quietanza realizza senz’altro l’interesse del mutuatario a pervenire nella concreta disponibilità della somma finanziata (dando così attuazione al profilo ‘reale’ del contratto di mutuo), analogamente gli atti portanti circolazione degli immobili cauzionali a favore del soggetto finanziatore (o di soggetti controllati o collegati che ne condividono le vicende giuridico-patrimoniali), perfezionati con la specifica valenza causale di cui s’è detto, sono idonei a soddisfare l’interesse di quest’ultimo soggetto al rimborso effettivo e ‘reale’ della somma già concessa a titolo di finanziamento <sup>(30)</sup>: realizzandosi così una simmetrica protezione degli interessi contrattuali, da valorizzare anche sul piano fiscale (consentendo l’accesso al regime di esenzione/sostitutivo) nel rispetto di un fondamentale principio di equità sostanziale e di effettiva parità dei soggetti di fronte all’ordinamento.

Analogamente si dovrebbe peraltro dire sia in relazione ad atti che consentano di inserire in un contratto precedente già concluso il patto per il trasferimento dell’immobile ipotecato a favore del soggetto finanziatore qualora si verifichi la condizione dell’inadempimento del debitore <sup>(31)</sup>, sia in relazione ad atti di accertamento del verificarsi di tale condizione <sup>(32)</sup> o, al contrario, del mancato verificarsi della condizione stessa, da annotare a margine della originaria formalità ipotecaria <sup>(33)</sup>.

Anche in tali ultimi casi infatti una interpretazione costituzionalmente orientata dell’art. 15 del DPR n. 601/73 sembrerebbe suggerirne un’applicazione allargata alle particolari fattispecie



negoziali recate dall'art. 48-bis al vaglio, non dovendo assumere alcuna rilevanza la contestualità o meno della stipula dei suddetti atti 'satellitari' rispetto al contratto di finanziamento <sup>(34)</sup>. Ciò che rileva infatti è solo l'unità funzionale (i.e. 'inerenza') che si va a comporre tra il contratto che dà origine al 'rapporto' di finanziamento e l'atto (o gli atti) ad esso teleologicamente collegati, anche con modalità diacroniche: peraltro, è il medesimo art. 15 più volte citato che ipotizza tale possibile distinzione (laddove utilizza l'aggettivazione 'inerenti', che all'evidenza non significa necessariamente 'contestuali').

Né si può ritenere in contrario avviso che in relazione ai siffatti atti (traslativi o pubblicitari del verificarsi o del mancato verificarsi della condizione) sfumi il medesimo rapporto o vincolo di inerenza rispetto all'operazione di finanziamento in quanto non funzionali necessariamente alla concessione del prestito (fase genetica) <sup>(35)</sup> e quindi afferenti solo ad una fase eventuale, successiva e non 'necessitata'. Nelle procedure previste dalle recenti riforme del credito bancario infatti la 'clausola' (come definita dall'art. 120-quinquiesdecies del TUB in relazione al credito immobiliare ai consumatori) o il patto (di cui all'art. 48-bis in questione), se recepiti nel regolamento contrattuale, concorrono a definire la disciplina 'tipo' dell'operazione di finanziamento secondo regole e modalità già predefinite dal legislatore, innestandosi nel paradigma contrattuale di base e costituendone parte integrante ed essenziale. A loro volta le successive articolazioni negoziali sono una mera espressione sul piano pratico ed operativo di quelle pattuizioni, tali da non potersi considerare in senso atomistico e svincolato rispetto all'unica operazione di fonte contrattuale <sup>(36)</sup>.

Tra l'altro - si badi bene - si tratta di meccanismi elaborati dal legislatore proprio per rendere più agevole l'accesso da parte del mondo delle imprese ai finanziamenti erogati da banche o da soggetti comunque autorizzati e per realizzare un intento deflattivo del contenzioso giudiziario in un'ottica di sostegno indiretto all'economia reale <sup>(37)</sup>. Sicché rendere poi tali meccanismi fiscalmente onerosi o poco convenienti, significherebbe frapporre ostacoli (piuttosto che incoraggiare) all'erogazione del credito nell'ambito di quel mondo e frustrare le finalità agevolative e incentivanti perseguite dalla normativa 'de qua'.

Peraltro il surriferito ordine di idee pare pienamente confermato e supportato dai contenuti della risoluzione n. 29/E del 3 aprile 2012 <sup>(38)</sup>, sia pure emanata con riferimento alla cessione di crediti vantati nei confronti del GSE S.p.A. (Gestore dei Servizi Energetici), allo scopo di garantire il rimborso di un finanziamento a medio e lungo termine stipulato fruendo delle agevolazioni fiscali di cui agli art. 15 e ss. DPR 29 settembre 1973, n. 601. Ivi l'A.F. ha argomentato senza reticenza per l'attrazione nel regime sostitutivo (oltre che dei finanziamenti in senso stretto) anche di tutte quegli "*altri atti comunque inerenti al contratto di finanziamento, compresi quelli volti alla **esecuzione...del prestito***" <sup>(39)</sup>. Né è stata ritenuta rilevante peraltro l'autonomia causale del veicolo negoziale adottato rispetto al finanziamento di cui il primo costituisce mero strumento esecutivo,



stante la riconosciuta irrilevanza del ricordato profilo causale ai fini della meritevolezza (o meno) dell'applicazione del regime fiscale sostitutivo.

Di tanto costituisce autorevole conferma anche quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità <sup>(40)</sup> per la quale *“dall’interpretazione letterale e logica della norma [ndr: art. 15 del DPR n. 601/73] si ricava che la stessa, nella sua ampia latitudine (desumibile dal riferimento a “tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni” [di finanziamento]), include nell’agevolazione tutto quanto concerne, non solo il finanziamento, ma anche la ‘modificazione ed estinzione’ delle operazioni agevolate...”*: l’arresto, ben vero, è stato formulato dai supremi giudici con particolare riferimento ad atti di cessione di credito stipulati in relazione a finanziamenti agevolati ex art. 15, ma pare evidente, che, *mutatis mutandis*, lo sviluppo argomentativo non può essere dissimile rispetto ad atti - come quelli oggetto delle presenti note - aventi funzione esecutiva ed attuativa e, fuor di dubbio, affetti da un vincolo di inerenza oggettiva con il finanziamento stipulato. <sup>(41)</sup>

Inoltre, seppure nella ricostruzione dell’istituto recato dal nuovo art. 48-bis (e ciò a differenza di quanto non sia accaduto per il prestito vitalizio ipotecario e per il credito immobiliare a favore del consumatore), non sia prevista espressamente l’effetto della ‘esdebitazione’ <sup>(42)</sup>, come conseguenza automatica del trasferimento del bene cauzionale al verificarsi della condizione di inadempimento dell’impresa finanziata, tale trasferimento, ovviamente fino a concorrenza del valore di stima così come periziato, comporta una simmetrica estinzione del debito vantato dal soggetto finanziatore. Questi potrà sì agire per il recupero dell’intero debito rimasto eventualmente inadempito, ma, *ça va sans dire*, al netto del detto valore di stima. Ciò pertanto anche la vicenda negoziale con effetto traslativo di cui all’art. 48-bis ha una funzione estintiva (anche se solo in parte) del debito e, sotto questo profilo, non può non rientrare anch’essa nel novero degli atti o contratti inerenti alla ‘estinzione’ del finanziamento originario.

Ricorrono infine, anche in relazione al trasferimento immobiliare sospensivamente condizionato al vaglio, le medesime ‘rationes’ - che, come sopra si è illustrato con riferimento alla ‘restituzione’ e al trasferimento dell’immobile cauzionale a favore del medesimo soggetto finanziatore nell’ambito del credito immobiliare ai consumatori ex art. 120-quinquiesdecies T.U. n. 385/93 - ne legittimano l’attrazione nell’ambito dell’alveo del regime fiscale sostitutivo. Il trasferimento detto infatti si iscrive (in modo speculare rispetto alla erogazione del finanziamento e a garanzia del suo rimborso) nel perimetro disegnato dalla complessiva operazione di finanziamento e, soprattutto, non genera ulteriori spazi di imponibilità fiscale a carico di soggetti terzi, estranei all’operazione di finanziamento e portatori di una distinta ed autonoma capacità contributiva rispetto ai soggetti di quell’operazione stessa.

### 3. Conclusioni



Ai fini di una possibile applicazione o meno del regime fiscale sostitutivo alle diverse fattispecie esaminate, e in relazione alle distinte procedure di autotutela delle ragioni del soggetto finanziatore come sopra illustrate –dovrebbe ormai emergere con sufficiente evidenza - l'interprete non deve farsi fuorviare dal fatto che in ognuna di esse (sia pure con modalità nient'affatto identiche, ma solo vagamente simili) il legislatore abbia utilizzato volta a volta espressioni del tipo: "il finanziatore vende l'immobile..." <sup>(43)</sup>, "...la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione dell'intero debito..." <sup>(44)</sup>, "...il contratto di finanziamento...può essere garantito dal trasferimento...sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore..." <sup>(45)</sup>. In tutte queste ipotesi si attua una generica funzione satisfattiva delle ragioni creditorie, ma ciò non segna univocamente e stabilmente tra il singolo atto dismissivo o circolatorio del bene cauzionale e l'operazione di finanziamento (che ne costituisce l'indispensabile presupposto logico e giuridico) quell'assorbente vincolo di 'inerenza' che giustifichi, in ogni caso, l'applicazione del regime fiscale sostitutivo. *Rectius*, qualora a tale vincolo, per le modalità concrete con cui si svolge la funzione autosfattiva, si accompagni la generazione di ulteriori presupposti di imponibilità a carico di soggetti terzi, che solo marginalmente e indirettamente sono coinvolti nelle fasi attuative dell'operazione di finanziamento, il regime sostitutivo non può trovare, in relazione a siffatto segmento, applicazione alcuna, in ossequio al rispetto del principio costituzionale della capacità contributiva (art. 53 Cost.); il che comporta un allentamento o – più precisamente – un superamento della '*vis attractiva*' del vincolo di inerenza. Laddove invece l'alienazione del bene cauzionale comporti solo un 'riequilibrio' dei rapporti intercorrenti tra soggetto finanziato e soggetto finanziatore (riacquisendo o acquisendo *ex novo* quest'ultimo la titolarità del bene o del diritto cauzionale in caso di inadempimento del soggetto finanziato, senza coinvolgimento di soggetti terzi aventi causa, e in via sostitutiva della fisiologica prestazione di rimborso non adempiuta), riassume vigore per tutti gli effetti, e si autoqualifica come determinante ai fini dell'applicazione del regime fiscale sostitutivo, il vincolo di 'inerenza' di cui si diceva. In tal caso infatti assume carattere assorbente il profilo di tali vicende negoziali 'atipiche' con funzione di garanzia <sup>(46)</sup> e con efficacia traslativa che attengono alla esecuzione del finanziamento o, sotto altra prospettiva, anche alla estinzione, sia pure, nel caso, solo parziale del debito scaturente dal medesimo; né si prospettano profili di ulteriore patrimonialità soggetti autonomamente all'assolvimento delle imposte ordinarie.

*Adriano Pischetola*

---

1) Come risultante dalla modifica apportata dall'articolo unico della legge 2 aprile 2015 n. 44

2) Il cui primo comma recita: "Le operazioni relative ai 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 qualsiasi 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 effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, e quelle effettuate ai sensi dell' articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 17, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative."*

- 3) Ex multis Cass. Sez. V, Ordinanza n. 6234 del 20-04-2012 "Le agevolazioni tributarie per il credito a medio e lungo termine, previste dall'art. 15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, sono condizionate al concorso di due presupposti: l'uno di carattere oggettivo, costituito dalla natura delle operazioni esenti (*ndr: e cioè il compimento di un'operazione (o di qualunque altro atto, provvedimento o formalità inerente) relativa a "finanziamenti a medio e lungo termine"*); l'altro, di carattere soggettivo, consistente nella provenienza del finanziamento da aziende o istituti di credito, o loro sezioni o gestioni speciali, ossia da enti istituzionalmente finalizzati all'esercizio del credito e quindi da imprese bancarie, anche di diritto pubblico, alle quali nell'ordinamento vigente detta funzione è attribuita."; nonché Cass. Sez. I, sent. n. 6183 del 28-11-1984. Sul punto va qui segnalato – sia pure *en passant* – che in forza di una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 242 del 20 novembre 2017) è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 15 primo comma DPR n. 601/73 - sia pure 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 (autorizzati all'esercizio del credito e iscritti in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 106 del TUB). Cfr. Segnalazione Novità Giurisprudenziale in *CNN Notizie* del 21.11.2017 (estens. MASTROIACOVO V.)
- 4) Per una recente ricostruzione delle varie forme traslative con cui può verificarsi l'estinzione del debito AMICI. F., *Nuovi profili di estinzione del debito mediante trasferimenti solutori*, del 17 luglio 2017 in *Giustizia civile.com*, all'indirizzo <http://www.notaio Ricciardi.it/UFFICIO/AGGIORNAMENTI/contratti%20di%20finanziamento%20con%20trasferimenti%20solutori%20%28giust.civ.%29.pdf>
- 5) Ovverossia i prestiti vitalizi ipotecari aventi per oggetto la concessione da parte di banche nonché di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, di finanziamenti a medio e lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e di spese, riservati a persone fisiche con età superiore a sessanta anni compiuti, il cui rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato ovvero qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.
- 6) Vedi Parere sul disegno di legge n. 1564, in materia di prestito vitalizio ipotecario, della 14° Commissione permanente (Politiche dell'Unione europea), Roma, 11 marzo 2015, est. R. Cociancich, (consultabile in [senato.it](http://www.senato.it)).
- 7) Sul punto LEO M. LOMONACO C. e MUSTO A., *La riforma del prestito vitalizio ipotecario (legge 2 aprile 2015 n. 55). Note a prima lettura in CNN Notizie* del 22 aprile 2015 R; LENZI R., *Recenti riforme in tema di garanzie del credito bancario*, Studio CNN n. 1-2017/C in *CNN Notizie* del 27 giugno 2017, 5, discorre di una 'legittimazione a disporre di fonte legale'
- 8) Ex comma 3 cit. art. 15 DPR 601/73.
- 9) O comunque agli altri eventi previsti dal comma 12 del citato art. 11-quaterdecies.
- 10) Peraltro la 'tipica' funzione di garanzia svolta dalla detta ipoteca, secondo parte della dottrina (CHIANALE, *L'inutilità dell'ipoteca nel 'prestito vecchietti'*, *Notariato*, 4/2016/, 358 ss.) si deve considerare 'piegata' al perseguimento di una diversa finalità, che sarebbe quella di rendere opponibile ai terzi proprio il mandato legale ad alienare gli immobili cauzionali conferito al soggetto finanziatore.



- 11) Sul che cfr. FRIEDMANN U., *Tassazione della cessione di crediti, assistiti da garanzia ipotecaria, derivanti da finanziamento a medio/lungo termine*, Studio CNN n. 104-2000/T, approvato dalla Commissione studi tributari il 18 gennaio 2001, nonché dal Consiglio Nazionale del Notariato l'8 febbraio 2001, in *CNN Notizie* dell'8 marzo 2001; cfr. anche RQ n. 115-2010/T (est. CANNIZZARO S.) '*Cessione di credito in funzione di "garanzia" - Imposta sostitutiva ex art 15 DPR n. 601/73*' in *CNN Notizie* del 15 luglio 2010.
- 12) Ris. n. 29/E del 3 aprile 2012 secondo cui, in risposta a preciso interpello, l'A.F. ha ritenuto assistite dal regime sostitutivo ex art. 15 DPR n. 601/73 le cessioni di crediti nei confronti del GSE (Gestore dei Servizi Energetici SpA) effettuate allo scopo di garantire il rimborso di finanziamenti a medio e lungo termine erogati da una banca, ex art. 15 e ss. DPR n. 601/73.
- 13) Secondo il citato studio CNN n. 104-2000/T il concetto di "inerenza" o di "relazione" dell'atto successivo rispetto al finanziamento, avente natura esecutiva, estintiva, o modificativa del finanziamento stesso come nel caso della cessione di credito, previsto dalla norma agevolativa, è volto a stabilire un ... *collegamento giuridico oggettivo tra il rapporto fondamentale e l'atto modificativo (in senso lato) dello stesso*; ossia un rapporto di derivazione o di dipendenza tra i due negozi giuridici. Il che rende legittimo argomentare che se l'atto per così dire 'subordinato', rispetto all'operazione principale di finanziamento, genera ulteriori rapporti negoziali, autonomamente imponibili e pertanto eccentrici rispetto a quest'ultima, quella 'inerenza' non può essere invocata ai fini di una estensione del regime fiscale sostitutivo senza tradirne la 'ratio'.
- 14) Il cui primo comma statuisce che "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva".
- 15) In attuazione della direttiva UE n. 17 del 4 febbraio 2014 (c.d. *Mortgage Credit Directive*).
- 16) E in relazione al quale risulta emanato il D.M. 29 settembre 2016 - Attuazione del Capo I-bis del Titolo VI del Testo unico bancario, pubblicato nella Gazz. Uff. 14 ottobre 2016, n. 241.
- 17) Perfezionato con persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
- 18) E senza il quale tali ricostruzioni negoziali sarebbero drasticamente affette da nullità per violazione del divieto del patto commissorio ex art. 2744 c.c.
- 19) Precisando bene che il credito del soggetto finanziatore da soddisfare deve essere "*garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente a oggetto beni immobili residenziali o è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato*" ai sensi dell'art. 120 quinquies comma 1 lett. c) T.U. n. 385/93.
- 20) TATARANO M., *Recenti riforme in tema di garanzie del credito bancario*, Studio CNN n. 1-2017/C, *op. cit.* indica esemplificativamente l'ipotesi del *leasing* abitativo stipulato ai sensi dell'art. 1 commi 76 ss. legge 28 dicembre 2015 n. 20.
- 21) In tale ultimo caso potendo immaginare che il trasferimento al soggetto finanziatore sia sottoposto alla condizione sospensiva dell'alienazione dell'immobile cauzionale da parte di quest'ultimo a terzi (così TATARANO M., *ibidem*, *op. cit.*)
- 22) PAGLIANTINI S., *I misteri del patto commissorio, le precomprensioni degli interpreti e il diritto europeo della dir. 2014/17/UE*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2015, 1, 197.
- 23) Per mera connessione di materia, pare utile sottolineare come che analogo trattamento fiscale dovrebbe essere riconosciuto, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare, a quel particolare creditore che abbia a suo tempo concesso al debitore esecutato un finanziamento a medio-lungo termine e che risulti assegnatario del bene staggito in forza del provvedimento di assegnazione ex art. 590 c.p.c. nonché del successivo decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; anche in tale evenienza infatti si assiste ad un trasferimento immobiliare (inerente al finanziamento originario) che realizza le ragioni creditorie e svolge funzione estintiva della posizione debitoria del soggetto già finanziato.
- 24) Sulla funzione di 'garanzia' del patto marciano operativo in caso di inadempimento del debitore AMBROSINI S., "*La rafforzata tutela dei creditori privilegiati nella l. n. 119/2016: il cd. Patto marciano*", in *Dir. Fall.*, 2016, 5, 1075, secondo il quale "la norma, in un'ottica di dichiarato favor per i creditori bancari, mira ... a rendere più semplici ed efficaci le tecniche di realizzo dei diritti del soggetto finanziatore..."



- 25) Che si intende verificato se il mancato pagamento da parte del soggetto finanziato si protrae e si articola secondo le precise statuizioni temporali di cui al comma 5 del cit. art. 48-bis del T.U. n. 385/93
- 26) E cioè dal 4 maggio 2016, data di entrata in vigore della disposizione contenuta nell'art. 2 comma 1 del D.L. 3 maggio 2016 n. 59 convertito in legge 30 giugno 2016 n. 119 (art. 2 che ha introdotto nel T.U. n. 385/93 l'art. 48-bis citato).
- 27) Si è all'uopo argomentato per "l'utilizzazione della struttura della vendita, assunta come strumento negoziale, al solo fine di realizzare l'effetto di trasferimento della titolarità del bene oggetto di garanzia, costituente segmento di una più complessa operazione" LENZI R. "La cessione in garanzia", Studio CNN n. 341-2009 in CNN Notizie del 16 novembre 2009 a cui si rinvia per ulteriori approfondimenti).
- 28) E sempreché l'operazione risponda ai requisiti soggettivi ed oggettivi di cui agli artt. 15 ss. del DPR n. 601/73
- 29) Oltre che assoggettare la emissione di titolo cambiari ad una anacronistica imposta di bollo delle vecchie lire 100 per ogni milione o frazione di milione.
- 30) O, *rectius*, al recupero del suo controvalore tramite il trasferimento del bene immobile cauzionale.
- 31) Facoltà prevista dal comma 4 del cit. art. 48-bis.
- 32) Previsti dal comma 9 art. 48-bis.
- 33) Annotazione da eseguire a cura del soggetto finanziatore, e prevista dal comma 13 dell'art. 48-bis.
- 34) Dalla lettura della nota 81 allo Studio CNN n. 1-2017/C, sopra citato, sembrerebbe invece emergere la necessità della contestualità, ma, come si scrive nel testo, non pare che emerga tale profilo.
- 35) Sentenza n. 254 del 12 ottobre 2016 della CTP di Novara, Sez. I; "La ratio del regime [*ndr.* ex artt. 15 e ss. DPR n. 601/73], pare doversi individuare nell'esigenza di favorire l'accesso al credito non solo attraverso operazioni che creino nuova liquidità ma anche attraverso operazioni a tali finanziamenti connesse e/o conseguenti..."
- 36) Non sembrano pertanto pertinenti alle fattispecie che qui interessano le riflessioni svolte dalla CTP di Modena, Sez. VII - sentenza n. 820 del 21 novembre 1997 in riferimento alla contestata concessione delle agevolazioni ex art. 15 del DPR n. 601/3 per la iscrizione di un'ipoteca giudiziale a garanzia di un decreto ingiuntivo emesso a carico di un soggetto fideiussore, chiamato a rispondere dell'inadempimento del debitore principale. L'organo di giustizia tributaria ha ritenuto nella fattispecie non invocabile il regime fiscale sostitutivo in considerazione del fatto che l'art. 15 DPR n. 601/73 trova applicazione solo alla 'prestazione delle garanzie' (nella fase genetica) che assistono operazioni di finanziamento a medio-lungo termine, e non agli atti esecutivi delle stesse (come sarebbe stata l'iscrizione detta) che possono essere considerati atti eventuali, successivi e non obbligatori ai fini della concessione del prestito garantito. Nelle fattispecie negoziali di cui nel testo infatti, laddove sia contrattualmente prevista l'opzione soddisfattiva delle ragioni del soggetto finanziatore a mezzo del trasferimento condizionato del bene cauzionale, tale pattuizione può essere condizionante o determinante per la prestazione del consenso negoziale stesso al perfezionamento dell'operazione nel suo complesso e quindi assumere una notevole rilevanza sul piano degli equilibri e contrappesi contrattuali, sicché questa circostanza da sola potrebbe essere sufficiente per fare fede della 'inerenza' tra gli atti di esecuzione dei vincoli contrattuali (tra cui rientrano i trasferimenti immobiliari dei beni cauzionali) e quelle pattuizioni stesse.
- 37) AMBROSINI S., *La rafforzata tutela dei creditori privilegiati nella l. n. 119/2016: il cd. Patto marciano, op. cit.*, 1075 ss.
- 38) Di cui innanzi si è detto alla nota 12
- 39) La medesima A.F. ha ribadito la necessità di verificare l'inerenza dei suddetti atti, per l'applicazione del regime fiscale agevolato, con le risoluzioni n. 310273 del 18 aprile 1988 e n. 310932 del 4 aprile 1989,
- 40) Cass. 5 febbraio 2009, n. 2734
- 41) Cfr. anche Sentenza n. 684 del 6 luglio 2015 della CTR di Torino, Sez. XXXVIII: "nelle cessioni di credito poste in essere al fine di garantire o di estinguere l'obbligazione restitutoria del soggetto finanziato deve senz'altro ritenersi integrato quel nesso di accessorietà in considerazione del quale l'articolo 15 estende la regola di esenzione anche ad atti diversi dall'originario finanziamento".
- 42) LEO M., *D.L. n. 59/2016: la cessione dei beni in garanzia del contratto di finanziamento tra banche ed imprenditori (Nuovo art. 48 bis TUB)*, Segnalazione novità normativa in *CNN Notizie* del 17 maggio 2016;



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

sembra invece optare per una opinione diversa (e quindi nel senso di una possibile esdebitazione anche nella fattispecie del trasferimento condizionato ex art. 48-bis) PAGLIANTINI S., *L'art. 2744 e le alchimie del legislatore: per una prima lettura (ragionata) dell'art. 48 bis T.U.B.* in *Nuove Leggi Civ. Comm.*, 2016, 5, 931 ss

- 43)** Comma 12-quater art. 11-quaterdecies d.l. 30 settembre 2005 conv. in legge n. 248/2005
- 44)** Comma 3 art. 120-quinquiesdecies T.U. n. 385/93
- 45)** Comma 1 art. 48-bis T.U. n. 385/93
- 46)** LENZI R. *“La cessione in garanzia”*, Studio CNN n. 341-2009, *op. cit.* *“Nell’alienazione in garanzia ...lo scopo realizza un insieme di effetti incompatibili con quelli che caratterizzano lo schema tipico della vendita, per cui il regolamento di interessi voluto dai contraenti non può coesistere con la funzione di scambio che è propria di tale contratto”*.

*(Riproduzione riservata)*