

## CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 104/2000/T

### **Tassazione della cessione di crediti, assistiti da garanzia ipotecaria, derivanti da finanziamento a medio/lungo termine**

*Approvato dalla Commissione Studi Tributari il 18 gennaio 2001*

*Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato l'8 febbraio 2001*

**Oggetto:** - *Tassazione di atto di cessione di crediti pecuniari a titolo di vendita, con clausola "pro soluto", assistiti da garanzia ipotecaria, derivanti da contratto di finanziamento a medio/lungo termine, effettuata tra un "pool" di Banche cedenti ed una Società cessionaria non esercitante il credito.*

- *Registrazione ed annotazione nei Pubblici Registri Immobiliari.*
- *Applicabilità dell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.*

L'atto di cessione di crediti di cui al quesito in oggetto riguarda la vendita di tutti i crediti nascenti da un contratto di finanziamento fondiario a suo tempo concesso, ai sensi del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico delle Leggi in materia Bancaria e Creditizia), da un "pool" di Banche italiane di rilevanza nazionale (creditori cedenti), che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie ed amministrative, il credito a medio e lungo termine, ad una Società industriale italiana (debitore ceduto), e destinato in via esclusiva al sostegno dell'attività sociale della parte finanziata.

Il presente studio peraltro si propone di esaminare in via generale la problematica relativa a tutti i casi in cui, all'interno di una operazione di finanziamento avente i requisiti sia soggettivi che oggettivi per la concessione delle agevolazioni di cui all'art. 15 D.P.R. 601/1973 **(1)**, si proceda ad una successiva cessione del credito ad un soggetto estraneo per finalità solutorie o di altra natura.

Quando il contratto sottostante è un'operazione di finanziamento da parte di istituto di credito, stipulata ed interamente erogata (con conseguente integrale assolvimento dell'imposta sostitutiva), di durata superiore ai diciotto mesi, non pare revocabile in dubbio che ci si trovi di fronte a un finanziamento a medio e lungo termine **(2)**.

Accade che tali crediti vadano "in sofferenza" nel senso che il debitore originario si dimostra insolvente e quindi a scopo solutorio, ovvero ad altro scopo, l'Istituto di credito originario creditore ceda il credito onde dare esito definitivo all'operazione.

Normalmente la cessione avviene "*pro soluto*" e comporta il subentro del creditore ceduto nella garanzia ipotecaria del cedente **(3)**.

Ai sensi dell'art. 2843 c.c., l'atto deve essere annotato nella competente Conservatoria dei RR. II. al fine di consentire il subentro del cessionario nella titolarità delle ipoteche e nel grado ipotecario; tale formalità ha dunque efficacia costitutiva degli effetti della cessione quanto meno rispetto al subentro nelle garanzie ipotecarie **(4)**.

L'atto che porta la cessione del credito è soggetto al vaglio del competente ufficio del registro (dipendente dalla direzione delle Entrate) e della Conservatoria o ufficio del Territorio (dipendente dalla direzione del territorio).

Accade con sempre maggior frequenza che, a fronte della applicazione costante e pacifica delle agevolazioni di cui all'art. 15 D.P.R. 601/73 da parte degli uffici del registro, si verifica sempre più spesso che le Conservatorie (*rectius* gli Uffici del territorio servizi di pubblicità immobiliare) competenti neghino la applicazione dei benefici e pretendano in sede di annotamento il versamento delle normali imposte **(5)**.

L'interpretazione di detti ultimi Uffici è priva di fondamento essendo l'articolo di legge che con il presente studio si commenta sufficientemente inequivoco nel concedere i benefici alle operazioni in oggetto.

I presupposti per la concessione delle agevolazioni paiono innegabilmente presenti nella operazione in commento.

Si tratta infatti di cessione di credito *da parte di Banca o istituto di credito relativa* ad un finanziamento a lungo o medio termine rientrante nel disposto primario dell'art. 15 D.P.R. 601/73.

Fuorviante appare la forzatura che la Risoluzione Ministeriale in nota citata e la Direzione del territorio **(6)** fanno venendo a confondere, o meglio a sovvertire, il requisito soggettivo, trasformandolo in requisito oggettivo (o del destinatario dell'operazione).

Per assurdo allora anche il finanziamento dovrebbe "*rivolgersi a Istituti di credito*", anziché dovere "*provenire da Istituti di credito*".

E' evidente che i presupposti richiesti dalla legge sono incontestabilmente presenti nella fattispecie in esame; come è del resto chiaro che la cessione di credito in parola non può essere che strettamente "inerente", "connessa" ed "in relazione" con il contratto di finanziamento a suo tempo concluso tra i cedenti ed il debitore ceduto; la cessione di credito ipotecario, comportando il subentro di un nuovo creditore a quello vecchio, consiste infatti in una mera modificazione del solo lato soggettivo attivo del rapporto giuridico, il quale invece rimane esattamente quello iniziale nelle sue caratteristiche oggettive (tant'è che esso non può essere modificato senza il consenso del debitore ceduto) e perciò continua ad essere disciplinato in tutto e per tutto, fatto salvo per quanto riguarda il soggetto al quale il debitore ceduto deve pagare il debito, dal contratto originario; tale contratto continua infatti a sussistere a tutti gli effetti di legge.

Tale tipo di cessione inoltre dà luogo ad una sorta di surrogazione o sostituzione (ipotesi espressamente previste dall'art. 15) dello stesso soggetto cessionario nella garanzia ipotecaria, la quale infatti, a seguito dell'annotazione, mantiene il grado iniziale, e continua ovviamente a gravare sugli stessi immobili.

Il trasferimento del credito può essere identificato come "successione tra vivi a titolo particolare nel credito" ed implica necessariamente l'identità del diritto ceduto, nel senso che il diritto di credito spettante al nuovo creditore è giuridicamente lo stesso diritto già spettante al creditore originario, ed è proprio questo che comporta il permanere dei diritti accessori, tra cui le garanzie ipotecarie; in altri termini, il trasferimento del credito implica necessariamente il "carattere derivativo" dell'acquisto del nuovo titolare; ciò dimostra in modo incontrovertibile l'indefettibile "inerenza" del credito ceduto rispetto al rapporto fondamentale costituito dall'originario contratto di finanziamento che ha dato origine al credito stesso.

In buona sostanza, 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, non è volto a stabilire un ulteriore requisito funzionale per la concessione dell'agevolazione, rispetto a quelli oggettivo e soggettivo previsti chiaramente dall'art. 15 D.P.R. 601/1973 e più volte stabiliti in termini generali dalla Corte di Cassazione, bensì a stabilire un mero 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; né si può affermare, in base alla lettera ed alla *ratio* della norma, che tale concetto stabilisca un ulteriore requisito di "destinazione" o di "scopo" dell'atto modificativo, nel senso che questo debba necessariamente essere volto funzionalmente, ossia dal punto di vista della causa concreta, al fine del finanziamento (si pensi alla cancellazione della garanzia ipotecaria, a tutti i negozi di modificazione del grado ipotecario, o agli atti di frazio-

namento dell'ipoteca che certamente non hanno lo scopo del finanziamento e sono pur sempre esenti da tassazione).

La stessa cessione del credito, prevista espressamente dalla norma in questione tra gli atti modificativi del finanziamento originario, come del resto la cessione del contratto, consiste in uno schema negoziale a causa variabile; causa che di volta in volta deve essere indicata nell'atto e che può assumere le più svariate configurazioni, quali ad esempio, la vendita, come nel caso in questione, la causa solutoria o quella di garanzia.

Dall'interpretazione della norma si può facilmente dedurre che il legislatore ha inteso agevolare "tutti" gli atti modificativi delle operazioni di credito a medio e lungo termine e tutti quelli relativi alle garanzie che assistono i crediti di tale natura, ivi comprese le cessioni di credito, purché effettuati "da" Banche, senza preoccuparsi di stabilire limiti causali per dette cessioni o limiti relativi alla natura giuridica dei soggetti cessionari dei crediti.

Si ricorda a tale proposito che nello studio del C.N.N. del 14 dicembre 1991, n. 502 sull'argomento, in generale si affermava che "l'agevolazione in esame, mancando qualsiasi riferimento all'elemento volontaristico, deve ritenersi applicabile a qualunque tipo di surrogazione, sia legale che volontaria (*N.d.R.*, quale quella causata da una cessione del credito ipotecario). Il legislatore ha comunque inteso agevolare tutte le vicende dell'operazione principale, cioè del finanziamento, indipendentemente dalla loro causa e per il solo fatto di derivare funzionalmente dal rapporto principale."

Né può essere rilevante il fatto che il finanziamento originario sia stato "già effettuato" e non ancora "da effettuarsi", come oscuramente affermato in una successiva risoluzione ministeriale del 4 aprile 1989 n. 310932, la quale peraltro, in palese contraddizione con la risoluzione succitata del 1988, ha negato l'agevolazione persino in un caso di cessione di crediti stipulata *tra* Istituti di credito (testualmente, ai fini della concessione dell'agevolazione "... a nulla rilevando che, nel caso in rassegna, il cessionario sia un Istituto di Credito ..."; pertanto si deduce che per detta risoluzione ministeriale è irrilevante la natura giuridica del cessionario); non si capisce infatti quale possa essere l'oggetto di una cessione di credito se non il credito già sorto in dipendenza di un contratto di finanziamento già stipulato ed erogato (nel caso in cui quest'ultimo è, come quasi sempre e come nel caso in esame, un contratto di mutuo avente natura "reale", se la dazione della somma non fosse stata effettuata il contratto non sarebbe stato nemmeno concluso, il credito non sarebbe sorto, e la cessione non sarebbe stata nemmeno configurabile).

Nel caso di specie, non vi può inoltre essere alcun problema circa l'assolvimento dell'imposta sostitutiva relativa al finanziamento originario, in quanto, essendo stato lo stesso già erogato con atto successivo di quietanza, l'imposta è stata

già debitamente assolta dalle Banche creditrici nei modi previsti dalla legge.

Pare infine potersi affermare che l'art. 15 del D.P.R. 601/73 costituisce una norma di amplissima applicazione, tale da far pensare che in tema di finanziamenti a medio e lungo termine essa dia origine ad una vera e propria regola, o principio, che dev'essere applicata in tutti i casi in cui vi siano i due requisiti, oggettivo e soggettivo, previsti dalla norma stessa e coerentemente più volte ribaditi dalla Corte di Cassazione.

Lo scopo della norma è quello di agevolare, da una parte, la concessione del credito a medio e lungo termine da parte delle Banche, nonché tutti gli atti esecutivi, modificativi ed estintivi delle operazioni di finanziamento, di costituzione, modificazione ed estinzione delle garanzie di qualsiasi natura a tutela di dette operazioni da chiunque ed in qualunque tempo prestate, ed infine anche tutti i negozi di alienazione dei crediti nascenti da tali finanziamenti a qualunque titolo essi siano effettuati, purché tali negozi siano posti in essere da Banche; dall'altra parte, è quello di agevolare tutti i soggetti giuridici, imprese e consumatori, che a qualunque titolo si trovino a contrattare con detti Istituti.

I soli veri limiti o presupposti per l'applicazione della norma sono:

- la natura dell'originario finanziamento, data dalla sua durata, ed
- il soggetto che pone in essere tutti i negozi giuridici suindicati, quale cedente, che dev'essere un istituto di credito abilitato ad esercitare il credito a medio e lungo termine **(7)**.

E' quindi auspicabile una presa di posizione della amministrazione che, in tempi di semplificazione amministrativa elimini in primo luogo una incomprensibile discrasia di comportamento tra due uffici del medesimo Ministero e che, tenendo conto delle osservazioni sopra proposte confermi la spettanza delle agevolazioni.

*Ugo Friedmann*

---

**(1)** Requisiti individuati da Cassazione n. 3454 del 9 dicembre 1985-23 maggio 1986, in *Fiscovideo*, in un requisito di carattere obiettivo (natura delle operazioni) ed in uno di carattere soggettivo (azienda o istituto di credito come soggetti delle operazioni), escludendo solo le operazioni effettuate da soggetti che tale qualifica non hanno.

**(2)** Giova qui riportare integralmente il testo del primo comma dell'art.15 del D.P.R. 601/73:  
"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 surro-*

*ghe, sostituzioni, postergazioni frazionamenti e cancellazioni, anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito in relazione a tali finanziamenti effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano in conformità a disposizioni legislative statutario o amministrative il credito a medio e lungo termine, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative".*

- (3) L'operazione può avere esecuzione, come nel caso del quesito che è all'origine del presente studio, attraverso un primo generale smobilizzo di posizioni a termini dell'art. 58, comma 3 del T.U. legge bancaria n. 385/93 e successivamente con una cessione di credito a soggetto terzo da parte di uno degli istituti bancari destinatari dello smobilizzo di che sopra.
- (4) Merita menzione la tesi del Gorla (Gino Gorla, *Del pegno e delle Ipoteche*, in Commentario Scialoja Branca, Zanichelli, 1962, pp. 305 seg.) che commentando l'articolo 2843 giunge a chiedersi, sul presupposto che non è possibile la ipoteca senza il credito e che quindi non possa aversi un soggetto titolare del credito e uno titolare dell'ipoteca, se l'annotazione serva come criterio di preferenza *anche* per l'acquisto e il vincolo del credito, servendo le formalità di cui all'art. 1265 c. c. e 543 c.p.c per impedire al debitore di pagare all'originario creditore, ovvero se siano sufficienti tali formalità per la trasmissione dell'acquisto e del vincolo dell'ipoteca.
- L'autore propende per la prima soluzione e le conseguenze sono facilmente immaginabili, ad esempio nel caso di una procedura concorsuale a carico del debitore ceduto.
- (5) In ciò basandosi pare su una Risoluzione Ministeriale 18/04/1988 n. 310273 che apoditticamente afferma che *"... la cessione pro soluto del credito ... non può considerarsi stipulata in relazione all'operazione di finanziamento effettuato dalla banca ..."* e che *"... non essendo il soggetto cessionario una banca non è dato neppure prevedere che la cessione sia finalizzata ad un successivo finanziamento a medio e lungo termine ..."* con ciò dando per acquisito che la cessione dell'originario credito nascente dal finanziamento a medio e lungo termine fatta dalla banca originaria creditrice manchi del presupposto della *inerenza* all'operazione di finanziamento medesimo.
- (6) Anche in testi prodotti dalla dottrina Ministeriale - vedasi Ettore, *Automazione delle Conservatorie dei RR.II.*, - che pure enuncia il principio portato dalla risoluzione ministeriale sopra commentata richiedendo che per la concessione delle agevolazioni al caso in parola il cessionario debba essere istituto di credito.
- (7) Va qui ricordato che taluni uffici finanziari ritengono comunque applicabile il trattamento agevolato anche alle successive cessioni di credito poste in essere da soggetti diversi dalle banche, e ciò fino alla definitiva estinzione dell'originario rapporto di finanziamento.

*(Riproduzione riservata)*