



## **RISOLUZIONE N. 3/2006**

**PROT. N° 78443**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione Agenzia del Territorio.

**OGGETTO:** Interpello art. 11 legge 27 luglio 2000, n. 212 - Cessione pro-soluto di crediti ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 - Annotazioni ipotecarie ex art. 2843 c.c. - Trattamento tributario

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici provinciali

Roma, 3 novembre 2006

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 3      L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Con l'istanza di interpello - trasmessa, per la parte di competenza, dall'Agenzia delle Entrate in data 3 agosto 2006 e pervenuta in data 16 agosto 2006 - un istituto bancario ha chiesto chiarimenti sul trattamento tributario relativo alle formalità di annotazione correlate ad una cessione di credito pro-soluto posta in essere ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 385/93.

### Quesito

L'Istituto interpellante intende cedere ad altro istituto un portafoglio di crediti rappresentato da mutui ipotecari erogati in relazione all'acquisizione di immobili ubicati in Italia, a fronte di un corrispettivo in denaro.

Tale cessione di crediti pro-soluto, segnala l'interpellante, verrà eseguita in ottemperanza a tutti i requisiti dell'articolo 58 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (di seguito T.U.B.) e delle Istruzioni di cui al Capitolo, 5 Titolo III, della Circolare 21 aprile 1999 n. 229 della Banca d'Italia. Poiché lo stipulando atto realizzerà una cessione di crediti in blocco ai sensi dell'articolo 58 T.U.B., l'interpellante chiede di sapere se questo escluda, o meno, l'applicazione dell'imposta ipotecaria nella misura prevista dalla Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, dovuta relativamente all'esecuzione delle formalità di annotazione di trasferimento dei crediti.

### Soluzione prospettata

La cessione di crediti in discussione non comporta l'applicazione dell'imposta ipotecaria poiché l'operazione verrà realizzata secondo la disciplina contenuta



nell'articolo 58 del T.U.B., in base al quale le garanzie ipotecarie "conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione". Non si realizza, cioè, il presupposto applicativo dell'imposta ipotecaria che consiste nell'esecuzione dell'annotazione e, pertanto, l'imposta non è dovuta.

Parere dell'Agenzia del Territorio

Posta l'asserzione nel quesito dell'istituto bancario interpellante per cui l'operazione di cessione di crediti verrà eseguita in ottemperanza a tutti i requisiti previsti dall'articolo 58 T.U.B. e dalle Istruzioni della Banca d'Italia al riguardo, la questione oggetto di esame si sostanzia nello stabilire, preventivamente, se le cessioni di credito di cui trattasi siano o meno soggette agli adempimenti di pubblicità immobiliare previsti in via obbligatoria dall'art. 2843 c.c. (annotazione della cessione a margine di ogni singola iscrizione ipotecaria). Questione la cui soluzione appare propedeutica al fine di accertare la rilevanza o meno delle operazioni in esame sotto il profilo fiscale.

Non può sfuggire, infatti, che se le cessioni in esame dovessero ritenersi sottratte al regime ordinario previsto dall'art. 2843 c.c., verrebbe meno il carattere obbligatorio delle annotazioni ad esse correlate e, conseguentemente, l'imponibilità della operazione dipenderebbe soltanto dalla scelta discrezionale dell'interessato di procedere comunque all'annotazione della cessione a margine della iscrizione ipotecaria.

Com'è noto, la disciplina in tema di annotazione di cessione, surrogazione e altri atti dispositivi del credito è dettata dall'articolo 2843 del Codice Civile che, al comma 1, espressamente prevede: "La trasmissione o il vincolo dell'ipoteca per cessione, surrogazione, pegno, postergazione di grado o costituzione in dote del credito ipotecario, nonché per sequestro, pignoramento o assegnazione del credito medesimo si deve annotare in margine all'iscrizione dell'ipoteca".

D'altro canto, il disposto dell'articolo 58 T.U.B., comma 3, in tema di "cessione di rapporti giuridici individuabili in blocco" prevede che "I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente, nonché le trascrizioni nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni oggetto di locazione finanziaria compresi nella cessione conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione", in tal modo introducendo, di fatto, una deroga al regime di obbligatorietà delineato in generale dall'articolo 2843 c.c., nell'evidente intento di rendere più agevole la realizzazione delle operazioni di cartolarizzazione e delle cessioni di credito in blocco.



Le finalità della citata disposizione del T.U.B. sono state recentemente sottolineate dalla Corte di Cassazione che, con sentenza n. 5997 del 17 marzo 2006, in tema di notificazione della cessione di crediti, ha evidenziato come l'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 abbia inteso agevolare la realizzazione della cessione "in blocco" di rapporti giuridici, prevedendo, quale presupposto di efficacia della stessa nei confronti dei debitori ceduti, la pubblicazione di un avviso nella Gazzetta Ufficiale, e dispensando la banca cessionaria dall'onere di provvedere alla notifica della cessione alle singole controparti dei rapporti acquisiti.

La stessa Banca d'Italia, con Circolare 21 aprile 1999 n. 229, al Titolo III, Capitolo 5, Sezione I, Premessa, riferendosi proprio alla portata dell'art. 58 del T.U.B., ha precisato che *"Al fine di agevolare la realizzazione delle operazioni di cessione, la norma introduce deroghe al diritto comune..."* consentendo *"...alle banche di rendersi cessionarie a qualsiasi titolo di una pluralità di rapporti giuridici senza che sia necessario effettuare la notifica alle singole controparti dei rapporti acquisiti"*. Nella nota 1 della Premessa, viene sottolineato che *"I privilegi e le garanzie a favore del cedente conservano validità e grado a favore della banca cessionaria senza bisogno di alcuna formalità o annotazione..."*.

Tanto premesso, alla luce delle valutazioni svolte, si ritiene di poter concludere che la disposizione in parola - ferme restando eventuali forme integrative di pubblicità disposte dalla Banca d'Italia ai sensi del comma 2 - ha effettivamente introdotto un regime derogatorio anche rispetto al sistema di pubblicità accessoria delineato dall'art. 2843 c.c., facendo venir meno il carattere obbligatorio dell'annotazione di cessione del credito a margine dell'iscrizione ipotecaria.

Da ciò consegue che l'imposta ipotecaria prevista per l'esecuzione della formalità di annotazione dall'art. 9 della Tariffa allegata al D. Lgs. 347/90, sarà dovuta soltanto nell'ipotesi in cui la parte interessata ritenga di dover procedere all'annotazione prevista dall'art. 2843 del codice civile. Ciò nel caso in cui si ritenga opportuno assicurare una più esaustiva e completa informazione ipotecaria e, conseguentemente, una maggiore tutela dei terzi in relazione alle vicende evolutive del rapporto ipotecario.

*(fine)*