



Agenzia del Territorio

DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA, CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Circolare del 27/04/2001 n. 3

Oggetto:

Imposta ipotecaria - Applicabilita' dell'art. 15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n.601 - Estinzione anticipata del rapporto di finanziamento richiesta dal mutuatario.

Sintesi:

La circolare richiamandosi agli indirizzi espressi sull'argomento dalla soppressa Direzione Generale delle Tasse e II.II. sugli Affari - confermati, peraltro, dal costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione - ribadisce che la richiesta di estinzione anticipata del finanziamento, avanzata dal mutuatario, in quanto circostanza riconducibile nell'ambito dello svolgimento ordinario del rapporto obbligatorio, non determina il venir meno delle condizioni fissate dall'art. 15 del D.P.R. n. 601/1973, per usufruire del particolare regime tributario ivi previsto.

Testo:

La Direzione Compartimentale della Lombardia ha chiesto di conoscere il parere della Scrivente in merito all'applicabilita' del regime tributario previsto dall'art.15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n.601, ad una formalita' di cancellazione ipotecaria, presentata in seguito alla estinzione di un rapporto di finanziamento richiesta dalla parte mutuataria, prima che siano decorsi diciotto mesi.

A tale riguardo occorre preliminarmente osservare che la cessata Direzione Generale delle Tasse e Imposte Indirette sugli Affari, in relazione ad analoga problematica sorta con riferimento alle agevolazioni per il settore del credito, introdotte dalla legge 27 luglio 1962, n.1228, con Risoluzione n.211544 del 13 agosto 1968, ebbe modo di chiarire che "...se l'estinzione anticipata del finanziamento e' richiesta dal mutuatario - il quale, per principio generale, ha la facolta' di effettuare il pagamento anche prima della sua scadenza - il contratto di mutuo, cosi' come i provvedimenti, atti e formalita' relativi alla sua esecuzione, modificazione ed estinzione, rientrano nel sistema dell'abbonamento tributario previsto dalla legge 27 luglio 1962, n. 1228".

La stessa Direzione Generale ha avuto modo di intervenire sulla questione interpretativa segnalata, anche successivamente all'entrata in vigore dell'art.15 del d.P.R. 601/73. Con Risoluzione n. 250220 del 2 giugno 1980, difatti, in considerazione della sostanziale analogia tra la formulazione dell'ultimo comma del citato art.15 e la corrispondente disposizione della legge 1228/62, detta Direzione ha ulteriormente ribadito che possono godere "...del regime agevolativo in argomento i contratti di mutuo nei quali l'estinzione anticipata del finanziamento e' richiesta dal mutuatario, che, per principio generale, ha la facolta' di effettuare il pagamento anche prima dell'esecuzione, modificazione ed estinzione del finanziamento stesso".

Tanto premesso, la Scrivente ritiene che non sussistano motivi per discostarsi dai menzionati orientamenti.

Ed invero, la loro persistente attualita' traspare non tanto dall'immutato assetto del quadro normativo di riferimento, quanto, soprattutto, dalla circostanza che i principi sui quali detti orientamenti si fondano sono stati piu' volte confortati dagli indirizzi giurisprudenziali adottati dalla Corte di Cassazione (cfr. Sez. I, 4 luglio 1983, n. 4470 e 18 febbraio 1994, n. 1585).

Nelle citate pronunce, infatti, la Suprema Corte, dopo aver sottolineato come il tributo ipotecario debba essere applicato sulla base del documento negoziale allegato dai contraenti, ha tra l'altro chiarito che, ai fini dell'applicabilita' del regime sostitutivo, cio' che assume rilievo determinante e' la circostanza che la durata del rapporto di finanziamento

stabilita contrattualmente sia superiore a quella minima stabilita dalla legge, non rilevando possibili vicende o eventi successivi al rapporto, ne' l'evolversi dello stesso al di fuori e al di la' delle clausole contrattuali.

D'altra parte, come e' noto, per effetto di quanto previsto dall'art. 1184 del c.c., il termine per l'adempimento dell'obbligazione, se non diversamente stabilito, si presume a favore del debitore, il quale, quindi, puo' effettuare la prestazione anche prima della scadenza del termine pattuito.

Sulla base delle considerazioni che precedono, quindi, puo' concludersi che la richiesta di estinzione anticipata del finanziamento avanzata dal mutuatario, in quanto circostanza riconducibile nell'ambito dello svolgimento ordinario del rapporto obbligatorio, non determina il venire meno delle condizioni fissate dall'art. 15 del d.P.R. 601/73, per usufruire del particolare regime tributario ivi previsto.

Non appare superfluo rammentare, infine, che le peculiari problematiche concernenti l'estinzione anticipata del rapporto a seguito della richiesta dell'Istituto mutuante, sono state diffusamente affrontate dalla Scrivente con Risoluzione n. 68/T del 6/7/1998.

Le Direzioni Compartimentali sono pregate di verificare la puntuale applicazione della presente circolare da parte dei dipendenti uffici.