



CIRCOLARE N. 6/2006

PROT. n° 87493

ENTE EMITTENTE: Direzione Agenzia del Territorio.

OGGETTO: Art. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 - Clausole che influiscono sulla durata dell'operazione di finanziamento - Facoltà di recesso anticipato da parte del finanziato - Problematiche interpretative

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

CIRCOLARI DELL'ENTE INTEGRATE : Circolare n. 3 del 27 aprile 2001.

Roma, 5 dicembre 2006

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 5 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Premessa

L'applicabilità del regime tributario previsto dell'art. 15 del D.P.R. 601/73 alle operazioni di finanziamento i cui atti contengono particolari clausole che interferiscono sulla durata minima dell'operazione è stata oggetto di frequenti interventi da parte di questa Agenzia, resi anche con il supporto consultivo dell'Avvocatura Generale dello Stato.

In particolare, fino ad ora, l'attenzione si è concentrata soprattutto su quelle clausole che assegnano all'Istituto di credito la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto negoziale.

In tale contesto è stato ripetutamente ribadito che, mentre le clausole che subordinano la facoltà di recesso del credito al verificarsi di circostanze o fatti obiettivamente riconducibili ad esigenze di tutela del credito non sono da ritenersi incompatibili con la disciplina delineata dall'art. 15 del D.P.R. 601/73, alla stessa conclusione non può pervenirsi per le clausole che, invece, assegnano all'Istituto la cosiddetta facoltà di recesso *ad nutum*, cioè non correlata ad ipotesi di inadempienze contrattuali o di obblighi pattiziamente assunti (cfr. Circolare n. 8 del 24/9/2002, Risoluzione n. 1 del 24/2/2003 e Risoluzione n. 2 del 24/3/2003).

Per contro, va rilevato che, ad oggi, non sono stati forniti specifici chiarimenti in relazione alla compatibilità, con il predetto regime tributario, delle clausole contrattuali che attribuiscono espressamente al soggetto finanziato la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto di finanziamento.

In effetti, gli orientamenti interpretativi sin qui emanati in tema di estinzione anticipata del rapporto di finanziamento su richiesta del soggetto "finanziato" hanno



riguardato in particolare l'applicabilità del regime tributario previsto dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 alle formalità di cancellazione ipotecarie presentate in seguito all'avvenuta estinzione del rapporto prima della durata minima normativamente stabilita (cfr. per tutte Circolare n. 3 del 27 aprile 2001).

In altri termini, l'incidenza dell'anticipata estinzione richiesta dal soggetto finanziato sulla operatività o meno del regime tributario in parola, è stata fino ad oggi affrontata soltanto con riferimento alla fase esecutiva - allo svolgimento - del rapporto e non alla fase genetica dello stesso, strettamente connessa ai contenuti del documento negoziale (soprattutto quelli incidenti sulla durata dell'operazione).

L'estinzione anticipata da parte del soggetto finanziato - Attuale contesto interpretativo di riferimento

Con circolare n. 3 del 27 aprile 2001, questa Agenzia, come accennato, richiamandosi a precedenti indirizzi interpretativi resi sull'argomento dalla Direzione Generale delle Tasse e II.II. sugli Affari (cfr., in particolare, la R.M. n. 250220 del 2 giugno 1980) ha confermato l'applicabilità del regime tributario di cui all'art. 15 del D.P.R. 601/73 ad una formalità di cancellazione ipotecaria presentata a seguito della estinzione anticipata del rapporto di finanziamento, sottolineando che la richiesta di estinzione anticipata avanzata dal mutuatario, in quanto circostanza riconducibile nell'ambito dello svolgimento ordinario del rapporto obbligatorio, non determina il venir meno delle condizioni fissate dal citato art. 15 per fruire del particolare regime tributario ivi previsto.

La persistente attualità del richiamato orientamento interpretativo è stata ravvisata soprattutto in relazione agli univoci indirizzi giurisprudenziali adottati sul tema dalla Corte di Cassazione (cfr. Sez. I, 4 luglio 1983, n. 4470 e 18 febbraio 1994, n. 1585).

In tali pronunce, infatti, la Suprema Corte, dopo aver sottolineato come il tributo ipotecario debba essere applicato sulla base del documento negoziale allegato dai contraenti, aveva tra l'altro chiarito che, ai fini dell'applicabilità del regime sostitutivo, ciò che assume rilievo determinante è la circostanza che la durata del rapporto di finanziamento stabilita contrattualmente sia superiore a quella minima prevista dalla legge, non rilevando possibili vicende o eventi successivi al rapporto, né l'evolversi dello stesso al di fuori e al di là delle clausole contrattuali.

La sentenza della Corte di Cassazione n. 11165 del 26 maggio 2005

Nell'ambito di tale contesto interpretativo è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza n. 11165 del 26 maggio 2005.

Questo è il caso deciso. Un Ufficio Provinciale dell'Agenzia ha emesso alcuni avvisi di liquidazione per imposta ipotecaria nella misura ordinaria, non riscontrando le



condizioni previste per l'applicazione del regime agevolato di cui all'art. 15 citato (in particolare il requisito della durata minima contrattuale di diciotto mesi e un giorno) in taluni contratti di finanziamento contenenti una clausola che assegnava ai soggetti finanziati la facoltà di estinzione anticipata del debito decorsi soltanto diciotto mesi, e non diciotto mesi e un giorno, dalla erogazione del finanziamento.

Gli avvisi di liquidazione sono stati impugnati dall'Istituto di credito; i ricorsi, previa riunione, sono stati accolti dalla Commissione Provinciale competente sul presupposto che dagli atti emergeva una durata contrattuale ben al di sopra di quella minima prevista dall'art. 15 del D.P.R. 601/73.

La pronuncia di primo grado è stata riformata dalla competente Commissione Tributaria Regionale che, in accoglimento dell'appello dell'Ufficio, ha ritenuto che la previsione della facoltà di estinzione della obbligazione decorsi soli diciotto mesi dalla erogazione del finanziamento (e non diciotto mesi ed un giorno, durata minima normativamente prevista), faccia venire meno *ex se* le condizioni per il godimento della agevolazione.

La Corte di Cassazione, nel rigettare il ricorso proposto dall'Istituto di credito, ha confermato la decisione di secondo grado, osservando, tra l'altro, che il particolare regime tributario previsto dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 *"...non è applicabile a quelle convenzioni che, pur prevedendo una durata del finanziamento superiore a diciotto mesi, contengano una clausola che consenta al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dalla norma, atteso che tale pattuizione, al pari della clausola di recesso unilaterale e senza preavviso da parte dell'azienda o istituto di credito, viene a privare l'operazione della necessaria caratteristica temporale richiesta dalla disposizione agevolatrice"*.

La Suprema Corte, in sostanza, ha equiparato - ai fini della valutazione della compatibilità o meno di una operazione di finanziamento con il requisito oggettivo della durata minima contrattuale - le clausole che prevedono il recesso *ad nutum* dell'Istituto finanziatore con quelle che riconoscono espressamente al soggetto finanziato la facoltà di estinguere anticipatamente l'operazione prima del decorso della durata minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R. 601/73.

Successivamente alla pubblicazione della sentenza, sono state segnalate da parte di alcuni uffici difficoltà interpretative connesse, soprattutto, all'apparente difformità tra l'indirizzo giurisprudenziale di cui alla stessa pronuncia e i precedenti orientamenti (sia interpretativi che giurisprudenziali) in tema di estinzione anticipata del rapporto di finanziamento da parte del soggetto finanziato.



L'intervento consultivo dell'Avvocatura Generale dello Stato

In considerazione della rilevanza e delicatezza della questione, è stato ritenuto opportuno acquisire sull'argomento il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato.

Il predetto Organo Legale, su conforme avviso del Comitato Consultivo, con nota del 3/11/2006, ha innanzitutto osservato che la sentenza della Corte di Cassazione n. 11165 del 26 maggio 2005 non può essere ritenuta in contrasto con la precedente giurisprudenza in tema di recesso unilaterale e senza preavviso da parte dell'azienda o istituto di credito (cfr. Cass. Sez. trib. 3/4/2002, n. 4792), *"...ma ne costituisce una estensione a fattispecie in precedenza non considerata..., cioè al caso di contratto di finanziamento recante clausola espressa che consenta al soggetto finanziato di estinguere il finanziamento prima di diciotto mesi e un giorno."*

In tale particolare contesto, ad avviso dello stesso Organo Legale non possono essere trascurate le due seguenti circostanze: che il contratto di finanziamento a medio termine *"...è dall'art. 15 d.p.r. 601/73 individuato in base al criterio temporale della durata superiore a diciotto mesi, senza altra specificazione o limitazione..."*; che i tributi a cui si riferisce l'art. 15 del D.P.R. 601/73 sono qualificabili come imposte d'atto *"...e quindi devono prendere in considerazione solo le risultanze documentali e non il rapporto che ne segue e le vicende successive alla stipulazione (Cass., sez. I, 28-12-1994, n. 11240...)"*.

Sotto tale profilo, pertanto, il Supremo Organo Legale, dopo aver evidenziato che l'art. 1816 c.c. *"...non impedisce la indicazione, in deroga, di un termine a favore del solo debitore di diciotto mesi e un giorno finalizzata al conseguimento della esenzione di cui al citato art. 15..."*, ha ritenuto di evidenziare che la sentenza n. 11165/2005 della Suprema Corte *"...non si pone in apparente contrasto con la lettera e la ratio legis (agevolare l'accesso al finanziamento a medio e lungo termine, cioè con durata superiore a diciotto mesi), anche se i casi fino ad oggi portati all'esame dell'Autorità Giudiziaria hanno riguardato l'id quod plerumque accidit, cioè clausole che concedono all'istituto finanziatore la facoltà di recesso anticipato."*

Così argomentando, l'Avvocatura Generale dello Stato ha concluso che *"...nei limiti indicati nella motivazione ("il beneficio non è applicabile a quelle convenzioni che, pur prevedendo una durata del finanziamento superiore a diciotto mesi, contengano una clausola che consenta al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dalla norma")*, il disposto della sentenza non pare possa essere disatteso..." dagli Uffici di questa Agenzia, almeno allo stato della giurisprudenza della Suprema Corte.



Conclusioni

Sulla base di quanto sin qui esposto, quindi, può conclusivamente affermarsi che la presenza nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine di clausole che consentono espressamente al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 determina l'incompatibilità di tali convenzioni con il particolare regime tributario ivi disciplinato.

Ciò in quanto dette clausole non sembrano assicurare al rapporto contrattuale un grado di stabilità sufficiente a garantirne una durata potenziale conforme a quella minima fissata dalla legge.

Si ritiene opportuno precisare, infine, che tale indirizzo non costituisce un superamento degli orientamenti interpretativi fin qui emanati in tema di estinzione anticipata richiesta dal soggetto finanziato (cfr. per tutti la menzionata Circolare n. 3/2001).

Ed invero, l'eventuale richiesta di estinzione anticipata avanzata, di fatto, dal mutuatario - sempre che il contratto da cui trae origine il rapporto di finanziamento, non contenga clausole in contrasto con il requisito della durata minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 - non appare incompatibile con il regime agevolato in parola, in quanto trattasi di circostanza riconducibile nell'ambito dello svolgimento ordinario del rapporto obbligatorio.

D'altra parte, sul punto, la Suprema Corte ha più volte evidenziato che ciò che assume rilievo determinante ai fini dell'applicabilità del regime sostitutivo è la circostanza che la durata del rapporto di finanziamento stabilita contrattualmente sia superiore a quella minima prevista dalla legge, non rilevando possibili vicende o eventi successivi al rapporto, né l'evolversi dello stesso al di fuori e al di là delle clausole contrattuali.

Tanto premesso, gli Uffici, con riferimento alla peculiare fattispecie negoziale esaminata ("contratto di finanziamento a medio e lungo termine contenente clausole che consentono espressamente al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R. 601/73"), vorranno tenere conto delle indicazioni fornite con la presente Circolare, sia in sede principale che suppletiva, fatto naturalmente salvo il termine di decadenza dell'azione della finanza.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione degli indirizzi interpretativi di cui alla presente circolare.