

**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**

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.