

19394.21

AULA 'B'



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

IPOTECARIA
CATASTALE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 18749/2016

- Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Presidente -
- Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -
- Dott. ANTONIO MONDINI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLA DELL'ORFANO - Consigliere -
- Dott. FULVIO FILOCAMO - Rel. Consigliere -

Cron. 19394
Rep.
Ud. 16/03/2021
cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18749-2016 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

contro

DURANTI FILIPPO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TEMBIEN 15, presso lo studio dell'avvocato FLAVIO MUSTO, rappresentato e difeso dall'avvocato VINCENZO CARRESE;

2021

2027

IMMOBILIARE REDI SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. VITELLESCHI, 26, presso lo studio dell'avvocato SALVATORE SPADARO, rappresentata e

Copia comunicata ai soli fini dell'art. 133 CPC

difesa dall'avvocato RICCARDO PELLICCIA;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 221/2016 della
COMM.TRIB.REG.UMBRIA, depositata il 09/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 16/03/2021 dal Consigliere Dott. FULVIO
FILOCAMO;

lette le conclusioni scritte del pubblico ministero in
persona del sostituto procuratore generale dott.
UMBERTO DE AUGUSTINIS che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

20

RITENUTO CHE

1. Il notaio Filippo Duranti stipulava un contratto denominato "Atto di piano di rientro e concessione nuova ipoteca" tra l'Immobiliare Redi S.r.l., unitamente ai due soci Roberto Morini e Samuele Merli, e la Cassa di Risparmio dell'Umbria S.p.a. con la quale si è voluto "ridisegnare un piano di rientro" delle posizioni debitorie già esistenti con l'istituto bancario, poiché l'esposizione debitoria pari a 853.177, 43 euro, già oggetto di un altro meccanismo di rientro, doveva confrontarsi "con le mutate condizioni economiche ... al fine di evitare azioni da parte della Banca", così impegnandosi a "pagare mediante versamenti semestrali in misura non inferiore a € 33.747 a far tempo dal 29/02/2016 e fino alla totale estinzione del debito". A garanzia la Società ed i soci sopra indicati concedevano ipoteca su ulteriori beni rispetto a quelli già ipotecati a garanzia del mutuo precedente. Detta ipoteca è stata considerata con l'applicazione del trattamento tributario agevolato di cui agli art. 15 e seguenti del d.P.R. n. 601 del 1973 pari allo 0.25% quale imposta sostitutiva, invece delle ordinarie imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale. In particolare si è trattato di un nuovo accesso al credito da parte della Società con l'istituto bancario con il quale aveva già in essere un contratto di mutuo (del valore di 1.500.000 euro garantito con ipoteca e già oggetto della citata agevolazione). L'atto alla base dell'imposizione - ritenuta dall'Agenzia non passibile di regime sostitutivo di favore - aveva ad oggetto la rimodulazione della restituzione di 755.284 euro residui (ventisei rate semestrali posticipate pari a 33.747 euro l'una) del precedente mutuo e la concessione di ulteriori 300.000 euro per coprire equivalenti scoperti su due c/c bancari (38.525 e 59.367). L'Agenzia delle entrate, ritenuta non applicabile l'agevolazione richiamata, notificava gli avvisi di liquidazione alla Società, ai soci ed al notaio chiedendo il pagamento integrale delle imposte.

1.1. La Società ed il Notaio ricorrevano alla Commissione tributaria provinciale di Perugia eccependo il difetto di motivazione degli atti impositivi con violazione dell'art. 15 d.P.R. n. 601 del 1973, mentre l'Ufficio insisteva nel sostenere la legittimità del proprio operato poiché il rogito alla base dell'imposizione non poteva essere considerato come operazione di



erogazione di denaro ma solamente le modalità ed i tempi di recupero di un credito già erogato. La Commissione, riuniti i relativi procedimenti, annullava gli atti impugnati ritenendo che la fattispecie rimessa al suo esame rientrava nell'ambito di applicazione della norma agevolativa richiamata nel rogito e che era possibile rilevare l'afflusso di nuove risorse finanziarie sui c/c della Società; inoltre, richiamata la risoluzione della stessa Agenzia n. 121/E/2011, non rilevava la circostanza che il finanziamento dovesse essere destinato a finalità specifiche, potendo anche essere diretto all'estinzione di un precedente debito. Aggiungeva anche che, a voler ritenere diversamente, si sarebbe revocato illegittimamente anche la precedente applicazione del regime sostitutivo di favore già applicato al precedente finanziamento di 1.500.000 euro, mai contestato dall'Ufficio, concludendo infine con la considerazione che i requisiti richiesti per l'applicazione della norma invocata andassero verificati "esclusivamente in relazione all'originaria previsione contrattuale ed avuto riguardo al momento genetico della stipula, cioè del primo atto che dà avvio all'operazione di finanziamento", come principio affermato dalla stessa Agenzia (R.M. Dip. Territorio 15/06/1998, n. 59/T9, dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalla Suprema Corte di Cassazione.

1.2. L'Ufficio interponeva appello alla Commissione tributaria regionale dell'Umbria riproponendo gli stessi argomenti spesi in primo grado. I giudici di secondo grado, richiamata in premessa la motivazione degli atti impositivi che faceva riferimento alle esposizioni debitorie di conto corrente da escludersi dall'applicazione della norma agevolativa, confermavano la decisione impugnata, osservando che "ai sensi dell'art. 2809 c.c. (principio di indivisibilità delle ipoteche) il vincolo ipotecario cade su tutti e ciascuno dei beni ipotecati, su qualsiasi parte o frazione di essi (cd. indivisibilità quanto all'oggetto), per l'intero ammontare del credito e anche per ogni parte o quota di questo (cd. indivisibilità quanto al credito) a tutela delle ragioni del creditore ipotecario". In questo modo davano atto che il regime fiscale agevolato spettante per la maggior parte della somma erogata con ulteriori ipoteche a garanzia si estendeva all'intera operazione, scoperti di c/c compresi.



1.3. Avverso questa decisione, l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi.

1.4. La Società ed il Notaio hanno presentato controricorso.

CONSIDERATO CHE:

2. L'Ufficio, con il primo motivo, denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 57 d.lgs. n. 546 del 1992 e 7 della l. n. 212 del 2000 in relazione all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., lamentando che l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, la quale si riferisce ad una modifica della motivazione del recupero d'imposta rispetto a quanto già riportato nell'avviso di liquidazione con riferimento alle esposizioni debitorie di c/c, farebbe riferimento ad una pronuncia d'inammissibilità dell'appello per aver modificato la motivazione degli atti impositivi impugnati in primo grado dalla Società contribuente e Notaio rogante, ritenuta domanda nuova ai sensi dell'art. 57 d.lgs. n. 546 del 1992.

2.1. Detto motivo è inammissibile per carenza di interesse; infatti si lamenta l'enunciazione in sentenza di una possibile "sanzione" d'inammissibilità dell'appello con *mutatio libelli*, nello specifico la motivazione dell'atto impositivo ritenuta carente ed integrata in giudizio, che poi di fatto non è stata "comminata", avendo la Commissione tributaria regionale deciso sul merito.

3. Con un secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 15 d.P.R. n. 601 del 1973, 13 d.lgs. n. 347 del 1990, nonché del combinato disposto dell'art. 2 d.lgs. n. 347 del 1990 e 23 d.P.R. n. 131 del 1986 con l'art. 2809 cod. civ. in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ. ritenendo erronea la decisione impugnata laddove ritiene applicabile la disciplina di favore di cui all'art. 15 d.P.R. n. 601 del 1973 alla somma preponderante del nuovo mutuo garantito da ipoteche ovvero sul debito residuo di 755.284 euro. Afferma quindi che la somma di 100.000 euro, erogata per coprire gli scoperti di c/c, non può comunque rientrare nel regime di favore invocato poiché non si traduce nella provvista di nuove disponibilità finanziarie da impiegare in investimenti produttivi. Analogamente anche gli ulteriori 750.000 euro, riferiti alla quota di debito residuo dal precedente finanziamento, sarebbe esclusa dalle fattispecie



considerate nell'art. 15 cit., poiché, secondo l'art. 2, primo comma, d.lgs. n. 347 del 1990 dispone che "l'imposta proporzionale dovuta sulle trascrizioni è commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro", con l'applicazione coordinata dell'art. 23 d.P.R. n. 131 del 1986 per la quale "se una disposizione ha ad oggetto più beni o diritti per i quali sono previste aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti corrispettivi distinti". Non essendovi stata alcuna distinzione nell'unitaria iscrizione ipotecaria a garanzia della nuova erogazione finanziaria, ritenuta certa l'esclusione della quota riferibile allo scoperto di c/c, l'intera somma non poteva godere dell'agevolazione invocata, non potendosi considerare l'art. 2809 cod. civ. a questi fini avendo meri effetti civilistici.

4. Il motivo è infondato.

4.1. L'art. 15 rubricato "Operazioni di credito a medio e lungo termine" dispone, al primo comma, che "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 surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, nonché alle successive cessioni dei relativi contratti o crediti e ai trasferimenti delle garanzie ad essi relativi effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, e quelle effettuate ai sensi dell'articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 17, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative" e conclude al terzo comma "Agli effetti di quest'articolo si considerano a medio e lungo termine le operazioni di finanziamento la cui durata contrattuale sia stabilita in più di diciotto mesi".



4.2. Dalla lettura delle norme qui riportate non si ravvisa la circostanza che il finanziamento debba essere stato concesso per finalità specifiche (come peraltro ribadito dalla risoluzione della stessa Agenzia n. 121/E/2011), mentre si richiede che il finanziamento sia concesso da un istituto di credito, come nel caso in esame, e che la durata contrattuale sia superiore a 18 mesi, condizione anch'essa rinvenibile nel caso in esame, stante la previsione di restituire il finanziamento in ventisei rate semestrali (pari quindi a 13 anni).

4.3. Il riferimento all'art. 2 d.lgs. n. 347 del 1990 in combinato disposto con l'art. 23 del d.P.R. n. 131 del 1986 non è riferibile alla fattispecie oggetto d'impugnazione essendo riferibile, invece, ai negozi traslativi. Diversamente da quanto dedotto, i giudici di secondo grado hanno correttamente deciso, ritenendo applicabile il principio dettato dall'art. 2809 cod. civ. sull'indivisibilità delle ipoteche prestate – senza distinzioni di sorta – sull'intero ammontare del nuovo finanziamento erogato quale novazione del precedente debito non ancora onorato.

5. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve essere respinto e le spese possono essere compensate in virtù della mancanza di precedenti giurisprudenziali sul punto controverso.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Spese compensate.

Così deciso in Roma, nell'adunanza camerale da remoto del 16 marzo 2021.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi **08 LUG. 2021**

IL TRIBUNALE DI ROMA



Il Presidente

