

Garanzie. Studio del Notariato sull'applicabilità delle esenzioni a questa tipologia di accordi tra banche e soggetti finanziati

Patti marciiani esenti da imposte

L'imposta sostitutiva che agevola le operazioni di finanziamento a medio-lungo termine (di regola, pari allo 0,25% dell'importo erogato) rende esenti da imposte:

il patto marciiano di cui all'articolo 48-bis, Dlgs 385/1993, vale a dire il contratto con il quale, a garanzia di un finanziamento erogato a un'impresa, essa cede alla banca un bene immobile, sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento dell'obbligo di restituzione del finanziamento (nonché il trasferimento che viene provocato dalla verifica di detta condizione sospensiva);

il patto marciiano di cui all'articolo 120-quinquiesdecies, Dlgs 385/1993, vale a dire il contratto con il quale, a garanzia di un finanziamento erogato a un consumatore, la banca e il finanziatore convengono che l'immobile ipotecato passi in proprietà alla banca in caso di inadempimento.

Lo si afferma in uno studio del Consiglio nazionale del notariato (n. 157-2017/T), secondo il quale non sono esenti da imposizione:

il contratto di cessione dell'immobile ipotecato a garanzia di un prestito vitalizio ipotecario concesso a persona fisica ultrasessantenne (articolo 11-quaterdecies, Dl 203/2005) posto in essere dalla banca, sulla base di un apposito mandato ad alienare ricevuto in sede di stipula del prestito vitalizio, qualora il credito della banca non sia integralmente rimborsato entro il dodicesimo mese successivo al verificarsi di determinati eventi (principalmente, alla morte del finanziato);

il contratto di cessione dell'immobile ipotecato a garanzia di un finanziamento erogato a un consumatore (articolo 120-quinquiesdecies, Dlgs 385/1993) posto in essere dalla banca, sulla base di un apposito mandato ad alienare ricevuto in sede di stipula del contratto di finanziamento, per il caso di inadempimento.

In questi ultimi due casi, infatti, secondo il Notariato, emerge una capacità contributiva (quella dell'acquirente dell'immobile oggetto di cessione) di un soggetto del tutto estraneo all'operazione di finanziamento, il quale, nel caso in cui si ritenesse applicabile l'esenzione derivante dall'applicazione dell'imposta sostitutiva al contratto di finanziamento, si troverebbe indirettamente beneficiario da un regime fiscale applicato a un'operazione alla quale egli è completamente estraneo.

Lo studio del Notariato ha senz'altro il merito di affrontare un terreno vergine da approfondimenti, e cioè l'applicabilità dell'esenzione derivante dall'opzione per l'imposta sostitutiva sul finanziamento a queste nuove forme di garanzia realizzate mediante la cessione diretta degli immobili cauzionali da parte della banca finanziatrice, al fine di soddisfare le sue ragioni senza passare attraverso una formale procedura esecutiva.

A prima vista si tratta tuttavia di un'analisi un po' "timida" in quanto anche i due casi in cui l'esenzione non si applicherebbe sono caratterizzati da una funzione di garanzia per la banca creditrice del tutto analoga a quella che si realizza nelle altre due ipotesi nelle quali, invece, l'esenzione da imposte viene affermata. Né particolare valenza pare avere il fatto che nelle cessioni ritenute non esenti da imposizione compaia un soggetto terzo rispetto al finanziatore e al finanziato, il quale, acquistando l'immobile cauzionale, manifesta una propria capacità contributiva. Infatti, in un'epoca, come l'attuale, nella quale gli atti successivi al contratto di finanziamento agevolato, quali la cessione del credito derivante da detto contratto, sono stati finalmente riconosciuti meritevoli di esenzione, la figura di questo soggetto terzo e la sua capacità contributiva non paiono avere grande rilievo.

Intanto, va segnalato l'avvio della consultazione pubblica da parte del ministero dell'Economia dello schema di decreto, attuativo del Testo unico bancario, in materia di Patto marciiano. Il termine per l'invio delle osservazioni è fissato per il 5 febbraio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

L'ECCEZIONE Scatta la tassazione quando emerge una capacità contributiva di soggetti estranei al finanziamento in atto