

La cessione “in blocco” di contratti di leasing immobiliare o di crediti derivanti da detti contratti

di Angelo Busani (*)

Nel caso di cessione “in blocco” di contratti di leasing aventi a oggetto beni immobili, si pone il tema della tassazione del trasferimento di detti immobili dal soggetto che cede la posizione contrattuale di locatore dei contratti di leasing ceduti “in blocco” al soggetto che ne diviene cessionario: da un lato, occorre considerare che si tratta di un **trasferimento** inscindibilmente **connesso** con la **cessione** del **contratto**, in quanto la proprietà del bene immobile, nel contratto di leasing, è ontologicamente e intrinsecamente connessa con la posizione di locatore; d'altro lato, occorre contemperare la **normativa** speciale sulla **cessione “in blocco”** di **rapporti** giuridici di **natura finanziaria** con la normativa generale in tema di tassazione degli atti che hanno per effetto il trasferimento di beni **immobili**.

Nell'ambito dei contratti di cessione (disciplinati dall'art. 58, D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) (1) di “rapporti giuridici individuabili in blocco” (e, cioè, di contratti e di crediti di natura finanziaria) a favore di “banche” (comma 1) o di “soggetti, diversi dalle banche, inclusi nell'ambito della vigilanza consolidata ai sensi degli artt. 65 e 109 e in favore degli intermediari finanziari previsti dall'art. 106”, D.Lgs. n. 385/1993 (comma 7 dell'art. 58), occorre osservare il particolare caso del contratto (2) di cessione “in blocco” dei contratti di *leasing* (3) o del contratto (4) di cessione “in blocco” dei crediti derivanti da detti contratti di *leasing* (premettendosi che, in entrambi i casi, per la parte in cui detti contratti non concernono il trasferimento di beni immobili, ad essi si applli-

ca l'imposta di registro nella misura fissa di euro 200: in “caso d'uso”, se conclusi per scrittura privata non autenticata, ai sensi dell'art. 5, comma 2, T.U.R. (5) e dell'art. 1, lett. b), TP2 (6); in “termine fisso”, se conclusi per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 40, comma 1, T.U.R., e dell'art. 11, TP1) (7).

Infatti, mentre nel caso della cessione di crediti e contratti (non di *leasing*) non è stato difficile alla legge (al fine di de-burocratizzare queste operazioni e, quindi, di facilitarne l'esecuzione, in specie sul punto della notifica della cessione ai debitori/contraenti ceduti) (8) affermare che “[i] privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente, nonché le tra-

(*) *Notaio in Milano*

(1) Il D.Lgs. n. 385/1993 reca il Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

(2) Si tratta di un contratto soggetto all'IVA (ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 5), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633) con l'aliquota ordinaria del 22%.

(3) La risoluzione n. 151 del 3 ottobre 2000 ha confermato che la cessione “in blocco” di contratti di *leasing* rientra, dal punto di vista oggettivo, nell'ambito di applicazione dell'art. 58, D.Lgs. n. 385/1993 (la risoluzione verteva su una cessione in blocco di contratti di *leasing* aventi a oggetto autoveicoli; l'Agenzia ha chiarito che non si rendeva dovuta l'imposta provinciale di trascrizione (IPT) non sussistendo, per il cessionario, l'obbligo di procedere alla trascrizione delle auto a suo nome nel Pubblico Registro Automobilistico).

(4) Si tratta di un contratto soggetto all'IVA ma esente dall'applicazione dell'imposta, ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 3),

e dell'art. 10, comma 1, n. 1), D.P.R. n. 633/1972.

(5) Con l'acronimo T.U.R. ci si riferisce al Testo Unico dell'imposta di registro, recato dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

(6) Con l'acronimo TP2 ci si riferisce alla Tariffa, Parte Seconda, allegata al T.U.R.

(7) Con l'acronimo TP1 ci si riferisce alla Tariffa, Parte Prima, allegata al T.U.R.

(8) Cfr. Cass. 17 marzo 2006, n. 5997, in *Contratti*, n. 12/2006, pag. 1115, secondo cui “l'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, ha inteso agevolare la realizzazione della cessione ‘in blocco’ di rapporti giuridici, prevedendo, quale presupposto di efficacia della stessa nei confronti dei debitori ceduti, la pubblicazione di un avviso nella Gazzetta Ufficiale, e dispensando la banca cessionaria dall'onere di provvedere alla notifica della cessione alle singole controparti dei rapporti acquisiti”.

scrizioni 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" (art. 58, comma 3 (9), D.Lgs. n. 385/1993), nel caso dei contratti di *leasing* vi è da affrontare il tema che la "garanzia" del credito della società cedente è rappresentata dalla proprietà (10) del bene oggetto di *leasing* (un immobile, un mobile registrato, un mobile non registrato). Ebbene, il soggetto che si rende cessionario di un credito derivante da un contratto di *leasing* oppure dello stesso contratto di *leasing*, evidentemente, deve subentrare alla società cedente nella titolarità del diritto oggetto del contratto di *leasing*.

Al riguardo, se paiono non esservi problemi di sorta con riferimento ai beni diversi dagli im-

mobili, qualora il contratto di *leasing* abbia invece a oggetto (la proprietà di) un bene immobile, c'è da riflettere sul punto del coordinamento da effettuare tra il predetto art. 58, comma 3, D.Lgs. n. 385/1993, e, almeno, le seguenti norme:

- a) l'art. 29, comma 1-bis (11), Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (12);
- b) l'art. 40, comma 2 (13), Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (14);
- c) l'art. 2, comma 58 (15), Legge 23 dicembre 1996, n. 662 (16);
- d) l'art. 30, comma 2 (17), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (18);
- e) l'art. 6, comma 3 (19), D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (20);

il cui mancato rispetto, nell'ambito di un'attività negoziale preordinata al trasferimento a titolo oneroso (del diritto di proprietà di, o di

(9) Il predetto testo del comma 3 è quello introdotto dall'art. 12, comma 1, D.Lgs. 4 agosto 1999, n. 342 (intitolato "Modifiche al D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, recante il Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia").

(10) Per semplicità di discorso, si immagina che oggetto del contratto di *leasing* sia il diritto di piena proprietà di un bene immobile; ben peraltro potrebbe trattarsi di un diritto reale diverso dal diritto di proprietà (come la nuda proprietà, l'usufrutto, l'enfiteusi, la superficie e la proprietà superficaria).

(11) Del seguente letterale tenore: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, [...] di diritti reali su fabbricati già esistenti [...] devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. [...] Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

(12) Intitolata "Modifiche al libro sesto del Codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari".

(13) Del seguente letterale tenore: "Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, [...] relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria [...] ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione [...]". Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo [...] attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. [...]".

(14) Intitolata "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere

abusive".

(15) Del seguente letterale tenore: "Gli atti di cui al secondo comma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32, terzo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, [...], l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso: data della domanda, estremi del versamento di tutte le somme dovute, dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente, dichiarazione di parte che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'art. 39, comma 4, della citata Legge n. 724 del 1994. [...]".

(16) Intitolata "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica".

(17) Del seguente letterale tenore: "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento [...] di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata".

(18) Intitolato "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)".

(19) Del seguente letterale tenore: "negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso [...] è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente [...] dichiara [...] di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto".

(20) Intitolato "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

diritti reali su) beni immobili, può generare la nullità del trasferimento stesso (nei primi quattro casi) oppure l'applicabilità di una sanzione amministrativa pecuniaria (nel quinto caso).

Ci si deve domandare, allora, se:

- l'art. 58, comma 3, D.Lgs. n. 385/1993 (da leggere in correlazione con il precedente comma 2 (21) del medesimo art. 58, per il quale "[l]a banca cessionaria dà notizia dell'avvenuta cessione mediante iscrizione nel registro delle imprese e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana"), consenta il trasferimento, senza la stipula di un atto notarile (e cioè la forma occorrente per l'esecuzione della pubblicità nei Registri Immobiliari), dei beni immobili oggetto di contratti di *leasing* ceduti "in blocco" senza atto notarile, ma mediante una "semplice" scrittura privata non autenticata;
- se il contratto di cessione "in blocco" sia stipulabile con una scrittura non contenente le prescrizioni pretese dalle norme menzionate nell'elenco sopra riportato dalla lettera a) alla lettera e);
- se il contratto di cessione "in blocco" sia estraneo al pagamento di imposte di registro, ipotecaria e catastale.

SOLUZIONI OPERATIVE

Imposta ipotecaria

Dato che il **trasferimento** della **proprietà** di beni **immobili** provocato in conseguenza di un contratto avente a oggetto la **cessione "in blocco"** di contratti di **leasing immobiliare** o di crediti derivanti da detti contratti non è soggetto a trascrizione nei Registri Immobiliari, ma "solo" alla pubblicità derivante dalla sua introduzione nel Registro Imprese e dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, dalla **stipula** di detti contratti **non** si dovrebbe originare il presupposto per l'applicazione dell'**imposta ipotecaria**.

Imposta ipotecaria

La risposta più facile a queste tematiche parrebbe essere quella da dare a una parte di quest'ultima domanda: infatti, se è vero che la legge (l'art. 58, comma 3, D.Lgs. n. 385/1993) consente di bypassare le "ordinarie" norme sulla pubblicità immobiliare (ad esempio: nel caso della cessione di un credito garantito da ipoteca, l'annotazione della

cessione del credito a margine dell'iscrizione ipotecaria prescritta dall'art. 2843, Codice civile), sostituendo la pubblicità "ordinaria" (la quale è organizzata puntualmente, "caso per caso") con la pubblicità "massiva" che si opera mediante la pubblicazione dell'atto di cessione nel Registro Imprese e in Gazzetta Ufficiale, allora è ovvio derivarne che gli atti in questione devono rimanere estranei (22) alla tassazione che ha come presupposto la richiesta di esecuzione di formalità nei Registri immobiliari oppure - come pare preferibile - la mera stipula di un atto destinato a essere pubblicato nei Registri immobiliari.

Invero, l'art. 1, T.U.I.C. (23), dispone la soggezione all'imposta ipotecaria delle "formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione" che siano "eseguite" nei Registri Immobiliari. Tradotta in termini di capacità contri-

(21) Il predetto testo del comma 2 è quello introdotto dall'articolo o dall'art. 9.17, comma 1, D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 (intitolato "Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative, in attuazione della Legge 3 ottobre 2001, n. 366"), come inserito dall'art. 2, D.Lgs. 6 febbraio 2004, n. 37 (intitolato "Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 5 e al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, recanti la riforma del diritto societario, nonché al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e al Testo Unico dell'intermediazione finanziaria di cui al D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58").

(22) Cfr. la risoluzione n. 3/T del 3 novembre 2006, ove è stata affermata, in un'ipotesi di cessione "in blocco" di mutui ipotecari erogati in relazione all'acquisizione di immobili, la non applicabilità dell'imposta ipotecaria.

Cfr. anche la Risposta (inedita) della Direzione Centrale Normativa (Ufficio IVA) dell'Agenzia delle entrate a un interpello presentato alla Direzione Regionale del Friuli - Venezia Giulia (che si è potuto consultare in un formato privo di data e di nu-

mero di protocollo, ma riferito a un'istanza presentata il 23 gennaio 2017 e integrata il 4 maggio 2017) nella quale si legge quanto segue: "Tenuto conto, dunque, che per i trasferimenti immobiliari il presupposto per l'applicazione dell'imposta ipotecaria è da individuarsi nella formalità, deve ritenersi che laddove, in applicazione delle previsioni recate dal citato art. 58 del T.U.B., detta formalità non venga posta in essere, la relativa imposta non sia dovuta. A parere della scrivente, tuttavia, laddove in relazione alla cessione in blocco effettuata, si proceda comunque, su base volontaria, alla formalità di trascrizione degli immobili oggetto dei contratti di *leasing*, deve ritenersi comunque dovuta l'imposta ipotecaria nelle misure previste dalla Tariffa, allegata al T.U.I.C., per le trascrizioni di atti che importano trasferimento della proprietà di beni immobili".

Nel senso della estraneità all'imposta ipotecaria della cessione "in blocco" di contratti di *leasing* immobiliare, cfr. anche Assilea, Parere fiscale n. 4/2014 del 18 aprile 2014.

(23) Con l'acronimo T.U.I.C. ci si riferisce al Testo Unico delle imposte ipotecaria e catastale, recato dal D.Lgs. 31 ottobre

butiva, questa espressione parrebbe significare che il tributo in esame sarebbe giustificato dall'effetto giuridico di diritto sostanziale (ad esempio: l'opponibilità ai terzi provocata dalla trascrizione; la venuta ad esistenza della garanzia ipotecaria provocata dalla iscrizione; la sottrazione di beni dall'ipoteca provocata dall'annotazione di restrizione; eccetera) prodotto dalla formalità pubblicitaria (24). Da questa

espressione legislativa, parrebbe, dunque, doversi discendere che il presupposto dell'imposta ipotecaria sarebbe da individuare nella "esecuzione" delle predette formalità (25).

Tuttavia, se questa affermazione è plausibile con riguardo alle formalità (come le iscrizioni ipotecarie (26) - diverse dall'ipoteca legale (27) - o le annotazioni) (28) per la cui esecuzione le norme civilistiche (29) non prevedano un ob-

1990, n. 347.

(24) Cfr. in tal senso Fedele, "Ipoteca (diritto tributario)", in *Enc. dir.*, Milano, 1972, pag. 860.

(25) In questo senso parrebbe orientata la giurisprudenza di legittimità: cfr. ad esempio Cass. 20 dicembre 2007, n. 26854, in *il fisco*, n. 4/2008, 2, pag. 721; in *Notariato*, n. 2/2008, pag. 127; e in *Obbl. Contr.*, n. 3/2008, pag. 284, con nota di Corasanti; e in *Notariato*, n. 2/2008, pag. 127, ove si legge che il presupposto dell'imposta di registro sarebbe il "trasferimento di ricchezza mobiliare od immobiliare" mentre il presupposto delle imposte ipotecarie a catastale sarebbe da ravvisare nelle "formalità" eseguite nei Registri Immobiliari e catastali.

Per il vero, si tratta di brevissime affermazioni effettuate in *obiter dictum* nell'ambito di un diverso e specifico contesto argomentativo e, quindi, probabilmente, senza una adeguata riflessione sul tema qui in esame: facendo dire alla Cassazione (con riferimento alla predetta sentenza n. 26854/2007 nonché alle seguenti altre sentenze: Cass. 12 maggio 1998, n. 4775, in *GT - Riv. giur. trib.*, n. 10/1998, pag. 886, con nota di Ianniello; in *il fisco*, 1999, pag. 3486, con nota di Militerno; e in *Riv. not.*, 1999, pag. 392; Cass. 9 luglio 2003, n. 10751, in *il fisco*, 2003, pag. 7449; e in *Dir. prat. trib.*, n. 2/2004, pag. 520; in *Notariato*, 2003, pag. 462; in *Arch. civ.*, 2004, pag. 695; in *Gius.*, n. 1/2004, pag. 98; in *Giur. it.*, 2004, pag. 664) che essa è schierata in questo senso (come invero si fa in Mazzagrecò, "Commento all'art. 1, TUIC", in Marongiu (a cura di), *Imposta sul valore aggiunto e Imposte sui trasferimenti*, in Falsitta - Fantozzi - Marongiu - Moschetti (a cura di), *Commentario breve alle leggi tributarie*, Tomo IV, Padova, 2011, pag. 1077; e in Bartolazzi Menchetti, "Commento all'art. 1, TUIC", in Fedele - Mariconda - Mastroiacovo (a cura di), *Codice delle leggi tributarie*, Torino, 2014, pag. 808), probabilmente, dunque, si finisce per dare un eccessivo significato a tali brevissime affermazioni.

Cfr. anche C.M. n. 27/400728 del 30 aprile 1991, secondo la quale "in materia di imposte di trascrizione la soggettività tributaria risulta strettamente correlata alla richiesta della formalità".

Una riflessione sicuramente più meditata è invece quella secondo cui l'imposta ipotecaria deve trovare il suo fondamento in un titolo idoneo alla pubblicità (e, quindi, non è dovuta se sia pubblicato un titolo idoneo a essere oggetto di pubblicità), che è contenuta in Cass. 5 maggio 2011, n. 9862, in *Notariato*, n. 5/2011, pag. 587; e in *Obbl. contr.*, n. 7/2006, pag. 593, con nota di Lecca, "Vendita generica e mancanza delle qualità promesse", secondo cui "presupposto dell'imposta ipotecaria sulle iscrizioni, rinnovazioni, e annotazioni ipotecarie è l'attuazione della pubblicità ipotecaria; attuazione che si risolve nell'esecuzione di una formalità conforme al sistema legale della pubblicità ipotecaria. Un'iscrizione ipotecaria effettuata in difetto di un titolo idoneo costituisce un atto estraneo al sistema legale della pubblicità ipotecaria e, pertanto, non può costituire il presupposto dell'imposta".

(26) Tanto è vero che, in caso di successione di leggi nel tempo, si applica l'imposta vigente al momento della richiesta di iscrizione dell'ipoteca: cfr. R.M. n. 321806 del 20 gennaio 1975.

(27) Cfr. l'art. 2834, Codice civile, per il quale "[i]l conservatore dei registri immobiliari, nel trascrivere un atto di alienazione o di divisione, deve iscrivere d'ufficio l'ipoteca legale che spetta all'alienante o al condividente a norma dei numeri 1 e 2 dell'art. 2817, a meno che gli sia presentato un atto pubblico o una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, da cui risulti che gli obblighi sono stati adempiuti o che vi è stata rinuncia all'ipoteca da parte dell'alienante o del condividente".

(28) Secondo la C.M. n. 239/T del 14 agosto 1997, in caso di successione di leggi nel tempo, si applica la legge vigente nel momento in cui l'annotazione viene richiesta; nel medesimo senso, in precedenza, cfr. la R.M. n. 270666 del 19 maggio 1981.

(29) Il legislatore tributario, invece, detta all'art. 6, T.U.I.C. (per le trascrizioni), e all'art. 7, T.U.I.C. (per le annotazioni), norme che prevedono un termine per l'esecuzione delle predette formalità, la cui violazione genera l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 9, T.U.I.C.

L'art. 6, T.U.I.C., stabilisce, per l'esecuzione della trascrizione: al comma 1, il termine di 30 giorni per i notai e gli altri pubblici ufficiali (che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, o presso i quali è stato depositato, ai sensi dell'art. 106, n. 4, Legge 16 febbraio 1913, n. 89, l'atto ricevuto o autenticato all'estero); e, al comma 2, il termine di 120 giorni (dal deposito in cancelleria, se previsto, o, altrimenti, dal giorno di formazione del provvedimento) per i cancellieri (quanto agli atti e provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali essi hanno comunque partecipato, prescindendosi dunque dal passaggio in giudicato, con la conseguenza che il pagamento effettuato non potrà essere ripetuto nel caso in cui il provvedimento venga successivamente riformato).

Quanto ai decreti di esproprio, essi devono essere trascritti "senza indugio" dall'Autorità espropriante: art. 23, comma 2, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Si veda altresì l'art. 5, comma 1, T.U.I.C., per il quale "[n]el caso di successione ereditaria comprendente beni immobili o diritti reali immobiliari, a chiunque devoluti e qualunque ne sia il valore, l'Ufficio del registro redige il certificato di successione, in conformità alle risultanze della dichiarazione della successione o dell'accertamento d'ufficio, e ne richiede la trascrizione, compilando in duplice esemplare la nota a spese dei soggetti obbligati al pagamento dell'imposta di successione". Ai sensi dell'art. 6, comma 3, la trascrizione del certificato deve essere effettuata entro 60 giorni dalla data di presentazione della dichiarazione di successione.

L'art. 7, T.U.I.C., dispone che devono essere richieste (a cura delle parti o dei loro procuratori o dei notai o altri pubblici ufficiali che hanno ricevuto o autenticato l'atto), entro il termine di trenta giorni dalla data dell'atto o della pubblicazione della sentenza o della pronuncia del Decreto, le annotazioni di cui:

- all'art. 2654, Codice civile, per il quale la trascrizione delle domande giudiziali elencate negli artt. 2652 e 2653, Codice civile, deve essere anche annotata in calce alla nota di trascrizione o iscrizione dell'atto cui la domanda si riferisce;

bligato in capo ad alcuno (30), con riguardo, invece, alle formalità per la cui esecuzione la normativa civilistica individui un soggetto obbligato alla loro esecuzione (31) il presupposto dell'imposta ipotecaria parrebbe dover essere intuito (a prescindere dal fatto che, in effetti, abbia poi luogo la materiale esecuzione della pubblicità) nell'avvenuta formazione dell'at-

to (32) (che sia idoneo per la trascrizione: ad esempio, una compravendita stipulata per atto notarile (33) o una donazione) o nella verifica del fatto (ad esempio, l'apertura della successione) (34) dai quali deriva l'obbligo di dar corso alla conseguente formalità pubblicitaria (35).

- all'art. 2655, Codice civile, per il quale la sentenza o l'atto con cui viene dichiarata la nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione o la revocazione di un atto anteriormente trascritto o iscritto deve essere annotata a margine della trascrizione o dell'iscrizione del medesimo atto; e:

- all'art. 2896, Codice civile, per il quale il decreto di aggiudicazione dell'immobile esecutato a favore del terzo acquirente (dato che questi è già proprietario del bene in questione, non deve essere trascritto a suo favore, ma) deve essere annotato a margine dell'atto con il quale detto terzo acquirente ha acquistato tale bene (l'aggiudicazione del bene non ha affetti traslativi non determinando in capo all'aggiudicatario un acquisto vero e proprio, bensì unicamente la liberazione del bene dalle ipoteche per mezzo del pagamento ai creditori della somma offerta agli incanti, in luogo dell'intero ammontare dei crediti: cfr. anche l'art. 2643, n. 6, Codice civile).

(30) In tal senso cfr. Falsitta, *Manuale di diritto tributario, parte speciale*, Padova, 2010, pag. 827; Fedele, "Ipoteca (diritto tributario)", in *Enc. dir.*, Milano, 1972, pag. 858; Micheli, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1989, pag. 522.

In senso contrario, cfr. Cardarelli, "Ipotecarie (imposte)", in *Digesto comm.*, VII, Torino, 1992, pag. 562, per il quale anche in questo caso il presupposto dell'imposta ipotecaria andrebbe individuato nella formazione dell'atto o provvedimento soggetto a trascrizione.

(31) Si veda l'art. 2671, comma 1, Codice civile, per il quale "[i]l notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato". Questo obbligo, è replicato, in ambito fiscale, dal predetto art. 6, T.U.I.C., che obbliga a rispettare il termine di 30 giorni per l'esecuzione della formalità in questione.

Già sopra s'è accennato, inoltre, al fatto che, ai sensi dell'art. 2834, Codice civile, "[i]l conservatore dei registri immobiliari, nel trascrivere un atto di alienazione o di divisione, deve iscrivere d'ufficio l'ipoteca legale che spetta all'alienante o al condividente [...]".

(32) Ne consegue, ad esempio, che l'imposta sulla trascrizione di atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento deve essere determinata con riferimento alla data di formazione dell'atto, ossia al momento in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi: cfr., in tal senso la circolare n. 12/E del 1° marzo 2007.

Nel medesimo senso cfr. Cass. 9 novembre 2016, n. 22768, in *Ced Cassazione*, rv. 641553, secondo cui "in tema d'imposte ipotecarie e catastali, il momento impositivo va identificato con la data di formazione dell'atto traslativo, sicché l'imposta va applicata non già in misura fissa bensì in misura proporzionale anche con riguardo alle operazioni concernenti beni strumentali, sebbene assoggettate ad IVA, ove il trasferimento (nella specie, decreto di trasferimento nell'ambito di una procedura concorsuale) sia intervenuto dopo l'entrata in vigore dell'art. 35, comma 10-bis, lett. a), del D.L. n. 223 del 2006, conv. in Legge n. 248 del 2006".

(33) La compravendita immobiliare stipulata per scrittura

privata non autenticata è bensì idonea a trasferire la proprietà del bene che ne è oggetto (e, quindi, deve essere assoggettata a imposta di registro), ma, essendo inidonea alla trascrizione, da essa non deriva l'obbligo del versamento dell'imposta ipotecaria. Cfr. Cass. 11 febbraio 1985, n. 1101, in *il fisco*, 1985, pag. 2306; in *Giur. imp.*, 1985, pag. 1083; in *Rass. trib.*, 1985, II, pag. 372; in *Riv. leg. fisc.*, 1985, pag. 1914; e in *Vita not.*, 1985, pag. 390, secondo cui "la trascrizione di un trasferimento immobiliare posto in essere per scrittura privata non autenticata può essere conseguita dopo che con apposita sentenza, la quale integra la scrittura privata e costituisce titolo idoneo per l'effettuazione della formalità, sia stata accertata l'autenticità della sottoscrizione dei contraenti; pertanto, agli effetti delle imposte indirette sui trasferimenti, la scrittura privata è soggetta all'imposta proporzionale di registro, mentre sulla sentenza, ancorché non passata in giudicato, sono dovute le imposte proporzionali di trascrizione e catastali, che devono essere richieste entro tre anni dalla registrazione della stessa".

(34) Dall'apertura della successione deriva l'obbligo del pagamento delle imposte ipotecaria e catastale (cfr. in tal senso Fedele, *Le imposte ipotecarie. Lineamenti*, Milano, 1968, pag. 141) in quanto sorge, in tal caso, l'obbligo (in capo, in particolare, al chiamato all'eredità, all'erede e al legatario) di presentare la dichiarazione di successione, la quale viene fatta oggetto di voltura catastale e, per il tramite di una certificazione predisposta dall'Ufficio nel quale essa viene registrata, di trascrizione nei Registri Immobiliari.

Di conseguenza, al fine di evitare la duplicazione della tassazione con riguardo a un'unica manifestazione di capacità contributiva, l'imposta ipotecaria è stabilita in misura fissa per la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e per l'acquisto del legato: cfr. art. 5, Tariffa T.U.I.C.

Nel senso che, in caso di successione di leggi, alla trascrizione del certificato di denunciata successione si applichi la normativa vigente al tempo dell'apertura della successione (e non quella vigente al tempo dell'esecuzione della formalità pubblicitaria), cfr. R.M. n. 350089 del 13 marzo 1991, R.M. n. 43/E del 26 maggio 1998 e risoluzione n. 6/E del 9 gennaio 2006.

(35) Cfr. in tal senso cfr. Cardarelli, "Ipotecarie (imposte)", in *Dig. comm.*, VII, Torino, 1992, pag. 559.

In senso contrario, cfr. invece Gaffuri, *Diritto tributario*, Padova, 2012, pag. 615, per il quale il presupposto dell'imposta ipotecaria consisterebbe in ogni caso nel compimento delle formalità pubblicitarie.

Nel senso che il presupposto impositivo sarebbe individuare nella stipula dell'atto, se avente effetti traslativi del diritto di proprietà o effetti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento, cfr. Boria, *Il sistema tributario*, Milano, 2008, pag. 843; Falsitta, *Manuale di diritto tributario, parte speciale*, Padova, 2010, pag. 826; Fedele, "Ipoteca (diritto tributario)", in *Enc. dir.*, Milano, 1972, pag. 853; Micheli, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1989, pag. 522; Puri, "Le imposte indirette sui trasferimenti", in Fantozzi (a cura di), *Corso di diritto tributario*, Torino, 2003, pag. 1012; Russo, *Manuale di diritto tributario*, Milano, 2009, pag. 395.

Quanto invece agli atti, cui consegua una trascrizione nei Registri Immobiliari, che (siano tassati con l'imposta ipotecaria

In conclusione, dato che il trasferimento della proprietà di beni immobili provocato in conseguenza di un contratto avente a oggetto la cessione "in blocco" di contratti di *leasing* immobiliare o di crediti derivanti da detti contratti non è soggetto a trascrizione nei Registri Immobiliari (ma "solo" alla pubblicità derivante dalla sua introduzione nel Registro Imprese e dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale), dalla stipula di detti contratti non si dovrebbe originare, appunto, il presupposto per l'applicazione dell'imposta ipotecaria.

Imposta di registro

Con riferimento, invece, all'imposta di registro, vi è da osservare che la cessione "in blocco" dei contratti di *leasing* (o dei crediti da essi derivanti) ad opera della società cedente è, come già osservato, una fattispecie soggetta a Iva (con conseguente applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di euro 200: "in termine fisso" se si tratta di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 40, comma 1, T.U.R., e dell'art. 11, TP1; o "in caso d'uso", se si tratta di scrittura privata non autenticata, ai sensi dell'art. 5, comma 2, TUR, e dell'art. 1, lett. b), TP2): e dato che la cessione "in blocco" dei contratti di *leasing* (o dei crediti da essi derivanti) ad opera della società cedente evidentemente comporta il trasferimento, al soggetto cessionario, della proprietà degli immobili oggetto del contratto di *leasing* in questione (la proprietà dell'immobile è, infatti, ontologicamente e inscindibilmente

SOLUZIONI OPERATIVE

IVA e imposta di registro

Essendo il trasferimento degli immobili oggetto del contratto di *leasing* un effetto automatico della cessione del contratto di *leasing*, detto **trasferimento non dovrebbe rappresentare un ulteriore autonomo presupposto di imponibilità, né a titolo di IVA né a titolo di imposta di registro.**

strumentale all'esecuzione del contratto di *leasing*), questo trasferimento - essendo l'effetto di un automatico "trascinamento" conseguente alla cessione del contratto di *leasing* - non dovrebbe rappresentare un ulteriore autonomo presupposto di im-

nibilità, né a titolo di IVA né (si pensi a un contratto di *leasing* che abbia a oggetto un fondo agricolo) a titolo di imposta di registro.

Voltura catastale e imposta catastale

Quanto, infine, al rispetto della normativa, sopra menzionata, che impone determinate caratteristiche per la lecita confezione degli atti a titolo oneroso recanti trasferimento del diritto di proprietà di beni immobili, pare di potersi sostenere che dall'art. 58, D.Lgs. n. 385/1993, il quale si occupa solo della pubblicità degli atti di cessione, non sembra potersi evincere una deroga a dette norme, le quali, dunque, debbono essere rispettate anche nel caso del contratto di cessione "in blocco" di contratti di *leasing* immobiliare o di crediti derivanti da detti contratti.

In particolare, se nessuna specifica osservazione pare doversi effettuare con riguardo al dovuto rispetto (nell'ambito del contratto avente a oggetto la cessione "in blocco" di contratti di *leasing* o di crediti derivanti da detti contratti) delle norme che dettano prescrizioni ai fini "urbanistici" (i predetti art. 40, comma 2, Legge n. 47/1985, art. 2, comma 58, Legge n. 662/1996 e art. 30, comma 2, D.P.R. n. 380/2001) o di "prestazione energetica" (il predetto art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005),

in misura fissa, in quanto) non abbiano effetti traslativi del diritto di proprietà o effetti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento (si pensi, ad esempio, alla trascrizione di un contratto preliminare oppure di una convenzione matrimoniale o di un vincolo di destinazione), parte della dottrina ritiene che il presupposto impositivo sia da ravvisare nell'esecuzione della formalità pubblicitaria: cfr. Fedele, "Ipoteca (diritto tributario)", in *Enc. dir.*, Milano, 1972, pag. 854; Russo, *Manuale di diritto tributario*, Milano, 2009, pag. 396.

Secondo la C.M. n. 239/T del 14 agosto 1997, il "sistema delineato dal combinato disposto degli artt. 12 e 13, comma

2, del D.Lgs. n. 347 del 1990, consente di poter affermare che il presupposto di imposta del tributo ipotecario, la cui riscossione è affidata agli Uffici del Registro, si identifica con la formazione dell'atto traslativo della proprietà, costitutivo o traslativo di altro diritto reale, oppure, se trattasi di trasferimento '*mortis causa*', con l'apertura della successione; l'evento generatore del tributo la cui riscossione è demandata alle Conservatorie dei RR.II., invece, sorge (*rectius*: coincide) con l'esecuzione della formalità o con la presentazione della medesima, a seconda che si tratti, rispettivamente, di trascrizioni e iscrizioni, oppure, di annotazioni".

una apposita riflessione deve essere, invece, svolta con riguardo al disposto dell'art. 29, comma 1-bis, Legge n. 52/1985, dettato in tema di "regolarità catastale" dei fabbricati oggetto di trasferimento (36), dal quale pare di doversi desumere che l'atto portante la cessione "in blocco":

a) come già sopra osservato, non deve bensì essere trascritto nei Registri Immobiliari, perché la pubblicità immobiliare, è sostituita, per espressa disposizione dell'art. 58, comma 3, D.Lgs. n. 385/1993, da quella effettuata nel

Registro Imprese e in Gazzetta Ufficiale, dato che la legge impone di intendere "le trascrizioni" a favore della società di *leasing* come se effettuate "a favore del cessionario" del contratto di cessione "in blocco" (anche se, indubbiamente, un argomento non irrilevante, nel senso dell'obbligo di pubblicità immobiliare del contratto di cessione "in blocco" potrebbe es-

SOLUZIONI OPERATIVE

Voltura catastale

L'atto portante la cessione "in blocco" di contratti di *leasing* non deve essere trascritto nei Registri Immobiliari, perché la **pubblicità immobiliare** è sostituita da quella effettuata nel **Registro Imprese** e in **Gazzetta Ufficiale**, dato che la legge impone di intendere "le trascrizioni" a favore della società di *leasing* come se effettuate "a favore del cessionario" del contratto di cessione "in blocco". L'atto deve però essere inserito nella **banca dati catastale**. L'esecuzione della voltura catastale dà luogo alla debenza dell'**imposta catastale**, nella misura fissa di euro 200 se l'atto è imponibile a IVA o di euro 50 se l'atto è soggetto a imposta proporzionale di registro, oppure nella misura pari al 10 per mille, applicata al valore normale dei beni immobili oggetto di trasferimento.

sere desunto dal fatto che l'art. 29, comma 1-bis, Legge n. 52/1985, reca una norma entrata in vigore successivamente (37) alla vigenza dei commi 2 e 3 dell'art. 58, D.Lgs. n. 385/1993, i quali, pertanto, potrebbero essere considerati in parte abrogati); b) deve però essere inserito nella banca dati catastale, sia per la ragione che i registri catastali non sono per nulla menzionati (né implicitamente presupposti) nel disposto dell'art. 58, commi 2 e 3, D.Lgs. n. 385/1993 (38), sia per la ragione che l'art. 29, comma 1-bis, Legge n.

52/1985, non può non essere rispettato (quanto alle menzioni che esso richiede) tanto nell'atto di cessione "in blocco" quanto negli atti traslativi (primo fra tutti, il contratto di "riscatto" del bene in *leasing*) che vengano formati "a valle" della cessione "in blocco" (la stipulabilità di questi ultimi, infatti, dipende dal fatto che l'intestazione catastale degli immobili

(36) Cfr. Busani - Morello, "Passaggio in Catasto per i nuovi requisiti di forma *ad substantiam* degli atti immobiliari", in *Contratti*, n. 10/2010, pag. 918, ove si osserva che "La norma, anelando alla c.d. 'doppia conformità', e cioè nel suo primo periodo alla 'conformità oggettiva' degli edifici (vale a dire, tra lo stato di fatto e la sua rappresentazione catastale, grafica e alfanumerica) e nel suo ultimo periodo alla loro 'conformità soggettiva' (vale a dire, tra l'intestazione in Catasto e quella risultante dai Registri Immobiliari), fa parte dello strumentario" (imperniato sull'istituzione della c.d. Anagrafe immobiliare integrata, finalizzata ad "attesta[re], ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali") "che il legislatore ha apprestato per l'emersione dei c.d. fabbricati "fantasma, e quindi degli edifici mai dichiarati in Catasto oppure degli edifici bensì dichiarati in Catasto ma con una rappresentazione, d'uso o di consistenza, diversa da quella effettivamente in atto, e ciò a prescindere dal fatto che la situazione attuale del fabbricato sia o meno il frutto di interventi effettuati legittimamente sotto il profilo edilizio/urbanistico".

Cfr. anche la circolare n. 2/T del 9 luglio 2010, ove si afferma che la norma è "sostanzialmente diretta a consentire il miglioramento della qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, in termini di coerenza sostanziale e non solo formale, con un indubbio impatto positivo sull'affidabilità delle informazioni".

Cfr. pure Busani, "Catasto arbitro degli atti", in *Il Sole - 24 Ore* del 27 maggio 2010; Busani, "Rogiti con il rischio nullità", in *Il Sole - 24 Ore* del 29 maggio 2010; Busani, "La titolarità catastale non frena più il rogito", in *Il Sole - 24 Ore* del 1° giugno 2010; Busani, "Rogito nullo se la casa è fantasma", in *Il Sole - 24 Ore* del 7 giugno 2010; Busani, "Un tris di controlli prima di firmare il rogito", in *Il Sole - 24 Ore* del 14 giugno 2010; Busani, "Il venditore deve dichiarare la regolarità", in *Il Sole - 24 Ore* del 30 giugno 2010; Busani, "Allineamento anche dopo il rogito", in *Il Sole - 24 Ore* del 10 luglio 2010; Busani, "Flessibilità sulle micro modifiche", in *Il Sole - 24 Ore* dell'11 luglio 2010; Busani, "Rogiti con mappe allineate alla realtà", in *Il Sole - 24 Ore* del 4 agosto 2010.

(37) Perché introdotta dall'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, intitolato "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" e convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122.

(38) Nella predetta Risposta a interpello della Direzione Centrale Normativa dell'Agenzia delle entrate si legge che "Per quanto attiene all'imposta catastale, si evidenzia come il citato art. 58 del T.U.B. non contenga alcuna specifica previsione riferita alla voltura catastale; ragioni di ordine testuale e sistematico inducono a ritenere che il riferimento ai 'pubblici registri' ivi contenuto sia relativo ai registri, di natura civilistica, preordinati alla pubblicità delle vicende giuridiche dei beni, e non ad atti, quali quelli catastali, preordinati a finalità inventariali e fiscali".

oggetto di trasferimento coincida con il nominativo del soggetto dante causa del trasferimento stesso e, quindi, dal fatto che l'atto di cessione "in blocco" sia stipulato in forma notarile e volturato in Catasto).

Infine, l'esecuzione della voltura catastale dà evidentemente luogo alla debenza dell'imposta catastale (39). Si tratta, dunque, di individuar-

ne la misura: e dalla considerazione che il contratto di cessione "in blocco" (di contratti o di crediti) è un contratto, come già osservato, soggetto all'IVA, dovrebbe derivarsene che l'imposta catastale si rende dovuta nella misura fissa di euro 200 (ai sensi dell'art. 10, comma 1, T.U.I.C.).

(39) Nella predetta Risposta a interpello della Direzione Centrale Normativa dell'Agenzia delle entrate si legge che "Pertanto, in considerazione del necessario rigore interpretativo che deve essere seguito nell'applicazione delle norme che, come quella di specie, introducono eccezioni al diritto comune, non si ritiene che la menzionata norma consenta di estendere la deroga ivi prevista all'adempimento della voltura catastale. Ne consegue che, qualora la 'cessione in blocco' comporti il trasferimento della proprietà di beni immobili, oggetto di locazione finanziaria, le volture debbono essere comunque richieste ed eseguite, in ottemperanza delle disposizioni degli artt. 3 e seguenti del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650. In relazione a dette volture, risulta, quindi, dovuta l'imposta catastale secondo le regole ordinarie previste dal TUIC".

Cfr. in senso contrario, Assilea, Parere fiscale n. 4/2014 del

18 aprile 2014, ove, si afferma l'esenzione da imposta catastale per il contratto di cessione "in blocco" dei contratti di *leasing*, evidentemente presupponendo (ma senza affermarlo in modo esplicito) che in dipendenza di esso, non si debba far luogo a voltura catastale.

Nel senso che non si dovesse applicare l'imposta catastale a un contratto avente a oggetto la cessione, da parte di una società, del suo ramo d'azienda esercente l'attività di *leasing* immobiliare, si è espresso anche l'Ufficio di Brescia 2 dell'Agenzia delle entrate in una nota prot. n. 2006/41268 del 16 gennaio 2006. Tuttavia, si tratta di un documento di cui non si può tener conto, poiché redatto in epoca anteriore all'entrata in vigore dell'articolo l'art. 29, comma 1-*bis*, Legge n. 52/1985, introdotto, come già sopra osservato, dall'art. 19, comma 14, D.L. n. 78/2010, convertito in Legge n. 122/2010.