

COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI

Studio n. 661 bis

Gaetano Petrelli

CANCELLAZIONE DI IPOTECA E DI TRASCRIZIONE DI PATTI PROIBITIVI E IMPOSTA IPOTECARIA

Approvato dalla Commissione Studi tributari in data 17 ottobre 1997

Approvato dal Consiglio Nazionale il 24 ottobre 1997

Si pone il problema di individuare quale sia l'imposta ipotecaria applicabile all'ipotesi di cancellazione - a seguito del medesimo atto di assenso - di un'ipoteca a favore dell'I.N.A.I.L., concessa a garanzia di mutuo erogato dallo stesso Ente ad un dipendente, nel quale erano contenuti dei patti proibitivi autonomamente trascritti, alla cui cancellazione si vuole altresì provvedere.

Si rileva, preliminarmente, che la trascrizione di patti proibitivi contenuti in un contratto di mutuo ipotecario non produce, di per se', alcun effetto, ed anzi, alla luce del principio di tassatività delle fattispecie soggette a trascrizione (artt. 2643 e 2645 del codice civile), tali patti sono in realtà non trascrivibili; la trascrizione degli stessi patti, anche se erroneamente eseguita, deve quindi ritenersi inutile, ed altresì inutile si rivela la relativa cancellazione. Di seguito vengono peraltro comunque analizzate le implicazioni fiscali della cancellazione, ove alla stessa comunque si proceda.

Il problema non risulta essere stato esaminato dall'Amministrazione Finanziaria, fatta eccezione per una datata risoluzione ministeriale ¹, peraltro relativa ad una fattispecie in regime di imposta sostitutiva, che riteneva applicabile ai patti proibitivi relativi ad operazioni di finanziamento le agevolazioni tributarie di cui all'art. 15 del D.P.R. 601/1973, in quanto operazioni inerenti al finanziamento stesso.

* Pubblicato in *Banca Dati Notarile*.

¹ Ris. Min. Fin. 8 marzo 1979 n. 272297, in Notiziario del CNN, 1979, p. 196.

L'analisi deve quindi essere effettuata esclusivamente sulla base delle norme che disciplinano attualmente l'imposta ipotecaria. L'articolo 1, primo comma, del D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 (Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale) dispone che "Le formalita' di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari sono soggette alla imposta ipotecaria secondo le disposizioni del presente testo unico e della allegata tariffa". La tariffa, composta di quattordici articoli, contempla, in ciascuno di essi, distinte ed autonome formalita' di trascrizione, iscrizione, annotazione, ed il problema si pone, ovviamente, nell'ipotesi in cui, in virtu' di un medesimo atto, occorra procedere a piu' formalita'. Il Testo Unico contiene un'unica disposizione, e precisamente l'articolo 4, che contempla l'ipotesi di piu' formalita' di iscrizione, rinnovazione o annotazione da eseguirsi in virtu' dello stesso atto e per lo stesso credito: in tal caso la norma prevede che sia soggetta ad imposta proporzionale una sola formalita', dovendosi per ciascuna delle altre iscrizioni, rinnovazioni o annotazioni l'imposta fissa. Al di fuori di tale fattispecie, pertanto, ogni qualvolta occorra procedere a distinte formalita' di trascrizione, iscrizione o annotazione, distintamente contemplate da diversi articoli della tariffa allegata al T.U. delle imposte ipotecarie, ciascuna di tali formalita' deve scontare l'imposta ipotecaria prevista nel relativo articolo di tariffa². Così, ad esempio, nell'ipotesi in cui occorra procedere, in virtu' di un medesimo atto a distinti annotamenti di riduzione (art. 13), di svincolo (art. 12), di frazionamento (art. 14) di ipoteca, saranno dovute l'imposta proporzionale dello 0,50 % per la riduzione e due imposte fisse da lire 250.000 ciascuna per lo svincolo e per il frazionamento.

Per quanto concerne la fattispecie in oggetto, la tariffa prevede, all'articolo 13, l'imposta proporzionale dello 0,50 % per l'annotazione di cancellazione o riduzione di ipoteca, e, all'art. 14, l'imposta fissa di lire 250.000 per "qualunque altra annotazione non specificamente contemplata". Posto che, nella fattispecie in oggetto, occorre procedere a due distinte formalita' di annotazione di cancellazione (rispettivamente, dell'ipoteca e dei patti proibitivi) deve ritenersi che si rendano applicabili sia l'articolo 13 che l'articolo 14 della tariffa, con conseguente

applicabilita' sia dell'imposta proporzionale che dell'imposta fissa ipotecaria. Allo stesso modo, deve ritenersi che siano dovute due tasse ipotecarie da lire 50.000 (articolo 19 del D. Lgs. 347/90 e tabella allegata, come sostituita dall'art. 10, comma 12, del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito in legge 8 agosto 1996 n. 425), previste nella relativa tabella "per ogni nota di trascrizione, iscrizione o annotazione".

Gaetano Petrelli

² Nella tabella delle tasse ipotecarie, d'altra parte, si prevede espressamente che "Nel caso di nota contenente piu' negozi o convenzioni, il diritto e' dovuto per ogni negozio o convenzione".