Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Risposta n. 182/2026

OGGETTO: ***Esenzione dall'imposta ipotecaria di un atto di cessione di credito garantito da ipoteca volontaria, a garanzia di un finanziamento che accede al regime dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine. Articoli 15 e segg. del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601.***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, in qualità di notaio, rappresenta di essere stato incaricato della stipula di un atto di finanziamento e della successiva formalità di annotazione di una cessione di credito, assistito da garanzia ipotecaria. Tale finanziamento a medio/lungo termine sarà stipulato da una società per azioni con una banca e per lo stesso sarà richiesto il regime agevolativo dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601. L'Istante riferisce, invero, che la suddetta società, a garanzia della restituzione di tale finanziamento, intende cedere alla

banca *pro solvendo* un proprio credito garantito da ipoteca volontaria. Detta cessione dovrà, dunque, essere annotata a margine dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria, ai sensi dell'articolo 2843 del Codice civile.

In considerazione di quanto premesso, l'Istante intende conoscere se la suddetta formalità di annotazione del trasferimento del credito, garantito da ipoteca volontaria, conseguente alla cessione del credito stesso a garanzia di un finanziamento che accede al regime della predetta imposta sostitutiva, benefici dell'esenzione dall'imposta ipotecaria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, alla luce dei chiarimenti resi con la risoluzione n. 29/E del 3 aprile 2012, nonché dei principi espressi dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 1957 del 24 gennaio 2019, ritiene che la fattispecie descritta sia riconducibile alla disciplina dell'imposta sostitutiva *de qua*. In particolare, fa presente che "*la cessione del credito (e della relativa garanzia ipotecaria) non costituisce un'operazione autonoma, ma è un atto accessorio e strumentale al finanziamento concesso dalla Banca (...). Poiché l'ipoteca legale (rectius, volontaria) preesistente viene "messa al servizio" del nuovo finanziamento tramite la cessione del credito, l'annotamento ex art. 2843 c.c. rappresenta una "formalità inerente" al finanziamento stesso*".

In considerazione di quanto premesso, potendosi applicare il regime dell'imposta sostitutiva, l'Istante ritiene che, nel caso in esame, non sia dovuta l'imposta ipotecaria.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 17 del d.P.R. n. 601 del 1973 consente, in relazione a determinate operazioni di finanziamento come individuate espressamente dagli articoli 15 e seguenti del citato d.P.R., ove sia esercitata apposita opzione per iscritto nell'atto di finanziamento, l'applicazione di un'imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e della tassa sulle concessioni governative. In particolare, nel definire l'ambito applicativo del regime di favore, il richiamato articolo 15 dispone 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*».

A seguito delle modifiche all'articolo 17 operate dall'articolo 12, comma 4, lettera b), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge

21 febbraio 2014, n. 9, l'applicazione dell'imposta sostitutiva è, dunque, subordinata alla sussistenza di apposita opzione «*esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento*».

Con la risoluzione n. 29/E del 2012 è stato precisato che "*nell'ambito di applicazione del regime agevolativo di cui all'articolo 15 predetto rientrano, oltre alle operazioni di finanziamento intese in senso stretto, anche gli altri atti comunque inerenti al contratto di finanziamento, compresi quelli volti alla esecuzione, modificazione ed estinzione del prestito. Rientrano, inoltre, nell'ambito di applicazione della norma in commento anche le prestazioni di garanzia di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate*".

Tanto premesso, al fine di stabilire se anche per l'annotazione ipotecaria in esame, derivante dalla cessione del credito, possa applicarsi il regime dell'imposta sostitutiva, occorre, dunque, valutare, come precisato con la risoluzione predetta, l'inerenza dello stesso atto all'operazione di finanziamento.

Nel caso di specie, si rileva che la cessione *pro solvendo* dei diritti di credito assistiti da ipoteca volontaria, a garanzia del rimborso delle somme ricevute a titolo di finanziamento, rappresenta un atto giuridico volto a garantire l'estinzione del debito assunto dalla citata società per azioni nei confronti della banca finanziatrice.

A tale fine, appare utile ricordare che l'ipoteca è una garanzia che presenta carattere accessorio rispetto al credito garantito e, pertanto, sulla base dei principi generali che regolano la materia, il trasferimento del credito comporta automatico trasferimento anche delle garanzie reali che lo assistono. Ne consegue, quindi, che, in caso di cessione del credito ipotecario, di tale diritto diviene titolare il cessionario e l'ipoteca segue il credito trasferito. Al fine di rendere opponibile ai terzi tale

trasferimento, tuttavia, è necessaria l'annotazione della predetta cessione nei registri immobiliari, a margine dell'iscrizione ipotecaria originaria.

Come previsto, infatti, dall'articolo 2843 del codice civile, 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. La trasmissione o il vincolo dell'ipoteca non ha effetto finché l'annotazione non sia stata eseguita (...)*».

Ai fini in esame, come sostenuto dalla Suprema Corte di Cassazione, con sentenza del 24 gennaio 2019, n. 1957, «*dall'interpretazione letterale e logica dell'art. 15 del d.p.r. n. 601/1973 si ricava che la norma, nella sua ampia latitudine (desumibile dal riferimento a "tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni"), include nell'agevolazione tutto quanto concerne non solo il finanziamento, ma anche la "modificazione ed estinzione" delle operazioni agevolate, elencando espressamente, tra gli atti fruenti dell'agevolazione "le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti" e le relative formalità" (Cass. 2734/2009; Cass. n. 2013/10766). In tema di agevolazioni tributarie nel settore delle operazioni di finanziamento alla cooperazione, l'agevolazione prevista dalla menzionata disposizione trova applicazione anche per le ipoteche convenzionali, legali e giudiziali (così Cass. 2815 del 2002; conformi le sentenze 4598/2002 e 14840/2008). Possono accedere al regime agevolativo gli atti che hanno la loro causa giustificativa nel finanziamento o nella prestazione di garanzie accessorie allo stesso,vale a dire stipulati ai fini del finanziamento agevolato, escludendo gli atti che hanno la propria causale in atti diversi da quelli indicati.*

L'applicabilità del regime in esame dipende sia dalla circostanza che l'annotazione della formalità della trasmissione dell'ipoteca cui partecipi in qualità di parte cessionaria una banca o un intermediario finanziario è per definizione un'operazione inerente al finanziamento bancario, sia dal vincolo di accessorietà ed, in specie, di correlazione che la norma istituisce fra le formalità (trasmissione di ipoteca) ed un rapporto di finanziamento a medio o lungo termine non ancora esaurito». Come ulteriormente precisato dalla Suprema Corte di Cassazione, tra le altre, con la sentenza del 5 maggio 2009, n. 5270, «*la ratio legis della norma di agevolazione prevista dal citato D.P.R. n. 601 del 1973, art. 15 (...) è indubbiamente da ricercare nel favore che il legislatore intende accordare agli investimenti produttivi, nella previsione che essi possano creare nuova ricchezza sulla quale potrà più adeguatamente applicarsi il prelievo fiscale*».

Nel caso in esame, l'atto di cessione di credito assistito da garanzia ipotecaria appare volto a favorire l'erogazione del finanziamento - con il quale viene messa a disposizione nuova disponibilità di denaro - garantendone l'estinzione.

Come precisato recentemente dalla Corte di Cassazione, con la sentenza del 5 maggio 2025, n. 11749, assume poi rilevanza la circostanza che «*la cessione del credito si sia andata ad inserire come elemento qualificante nella struttura del contratto bancario*» e che la cessione del credito pro solvendo, per la sua finalità di garanzia, non risulti vicenda accidentale rispetto all'operazione di finanziamento, anche in termini di differenza temporale evidente tra il contratto di finanziamento e la stipula dell'atto di garanzia.

Alla luce di quanto considerato, si ritiene che la formalità di annotazione del trasferimento del credito, garantito da ipoteca volontaria, possa essere attratta nel regime

dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine, con esenzione dall'imposta ipotecaria, a condizione che la stessa cessione di credito si ponga a garanzia di un finanziamento per il quale, al ricorrere delle condizioni oggettive e soggettive richieste, sia esercitata l'opzione per iscritto del regime in argomento nell'atto stesso di finanziamento, così come previsto dal disposto di cui al citato articolo 17. Come anticipato, infatti, tale circostanza assume rilevanza per l'applicazione dell'agevolazione in parola. Ai fini della valutazione della inerenza della garanzia rispetto all'operazione di finanziamento, appare, inoltre, rilevante la condizione che la finalità di garanzia della cessione di credito risulti evidente dalla lettura del contratto di finanziamento, sia nel caso in cui la cessione in argomento avvenga con lo stesso contratto di finanziamento, sia nell'ipotesi in cui l'atto di cessione avvenga successivamente a quello di finanziamento in cui è stata esercitata per iscritto l'opzione per il regime sostitutivo.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)