

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La controversia riguarda l'impugnazione dell'avviso di liquidazione di imposta ipotecaria che revocava l'agevolazione di cui all'art. 15, D.P.R. n. 601 del 1973 relativamente ad un contratto di finanziamento in quanto dalle clausole contrattuali emergeva una durata negoziale minima inferiore a diciotto mesi.

La Commissione adita accoglieva il ricorso, ritenendo che nella specie si trattasse di un contratto di finanziamento a medio termine con una previsione di durata effettiva superiore a diciotto mesi. La decisione era confermata in appello, con la sentenza in epigrafe, la quale poneva in risalto la circostanza che il contratto prevedeva la possibilità di recesso delle parti «dopo la scadenza di diciotto mesi», avallando così l'ipotesi che la durata negoziale minima fosse a tale scadenza superiore.

Avverso tale sentenza il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Territorio propongono ricorso per cassazione con unico motivo. Il contribuente non si è costituito.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 15, D.P.R. n. 601 del 1973, 1362 ss. e 1845 c.c., nonché vizio di motivazione, lamentando l'erronea applicazione da parte del giudice di merito della disciplina agevolativa nella fattispecie *de qua* ritenendo equivalen-



te l'espressione "dopo la scadenza di diciotto mesi" (riferita all'esercizio del recesso anticipato) con quella "più di diciotto mesi" richiesta dall'art. 15, D.P.R. n. 601 del 1973.

Il motivo non è fondato. Il Collegio è consapevole che in seno alla Corte si è formato un orientamento che può dirsi consolidato, secondo il quale l'agevolazione di cui trattasi spetta esclusivamente se la durata dell'operazione di finanziamento – che va desunta dal contenuto del negozio nel complesso di tutte le clausole contrattuali – supera di almeno un giorno i diciotto mesi: sicché il beneficio non è applicabile a quelle convenzioni che, pur prevedendo una durata del finanziamento superiore a diciotto mesi, contengano una clausola che consenta al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dalla norma (più di recente v. Cass. n. 11165 del 2005; 14046 del 2006). Tuttavia, il Collegio ritiene – a prescindere dalla equiparabilità delle espressioni contrattuali "dopo la scadenza di diciotto mesi" e "più di diciotto mesi" che interessa il caso concreto – che tale orientamento debba essere soggetto a revisione alla luce della recente evoluzione delle legislazione di settore in funzione di un rafforzamento della tutela del contraente debole.

La novità legislativa che induce ad un ripensamento delle posizioni è costituita dal c.d. decreto Bersani-*bis*: il D.L. n. 7 del 2007, convertito con modificazioni con L. n. 40 del 2007. L'art. 7, comma 1, di tale decreto, come modificato dalla legge di conversione stabilisce che: «è nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata

R



pata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante» e al comma 2 sanziona di nullità la eventuali clausole penali che siano previste dal contratto per l'estinzione anticipata del mutuo. I successivi artt. 8 e 13, commi da 8-*sexies* a 8-*quatordecies*, prevedono la "portabilità" del mutuo con relativa surrogazione e la semplificazione delle procedure per la cancellazione dell'ipoteca per i mutui immobiliari.

Questa speciale disciplina pone una deroga all'art. 40, D.Lgs. n. 385 del 1993 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) – a norma del cui comma 1 «i debitori hanno facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito, corrispondendo alla banca esclusivamente un compenso onnicomprensivo per l'estinzione contrattualmente stabilito» – vietando la stipula, anche in epoca successiva alla conclusione del contratto, di patti o clausole che stabiliscano penali o prestazioni specifiche a carico del mutuatario che chieda l'estinzione anticipata: ciò comporta la sostanziale irrilevanza della previsione contrattuale della facoltà di adempimento anticipato, in quanto la citata normativa bancaria, già prevedendo un diritto potestativo del debitore all'estinzione anticipata del mutuo senza alcun limite temporale, si limitava a prevedere esclusivamente le modalità economiche mediante le quali tale diritto, legislativamente riconosciuto, possa essere concretamente esercitato.

Alla luce di questo complesso quadro normativo emerge, in una prospettiva civilistica, che colui il quale sia *debitore*, in base ad un contratto di finan-

RS



ziamento erogato da un soggetto esercente l'attività bancaria, ha riconosciuta dalla legge, e non dal contratto, la facoltà di adempiere anticipatamente l'obbligazione restitutoria assunta: la considerazione negoziale dell'esercizio di tale facoltà, che nella previsione normativa non è soggetto a limiti temporali, è influente sulla determinazione della durata contrattuale dell'operazione di finanziamento, la quale prescinde dalla possibilità per il debitore di estinguere anticipatamente l'obbligazione. Ciò significa che quella di adempimento anticipato è una facoltà irrinunciabile del debitore, che non è soggetta ad un riconoscimento pattizio tra soggetto finanziatore e soggetto finanziato, nel senso che l'esercizio di quella facoltà non può ritenersi condizionato dall'inserimento nel contratto di una apposita clausola che lo consenta o di una clausola di contenuto difforme dalla previsione normativa che quella facoltà attribuisce, ad es. limitandone l'esercizio in un determinato spazio temporale, escludendo che esso sia possibile prima di un definita durata contrattuale dell'operazione di finanziamento.

Qualora si tenga poi conto del fatto che la più recente evoluzione legislativa in materia di rapporti derivanti da operazioni di finanziamento risulta ispirata da una rafforzata tutela del debitore, identificato come contraente debole, al quale vengono semplificati adempimenti ed esclusi oneri – come l'eliminazione delle clausole penali per l'estinzione anticipata dei mutui (art. 7, D.L. n. 7 del 2007), l'esenzione da imposte ordinarie e sostitutive relativamente alla surrogazione per volontà del debitore e l'esclusione della decadenza da benefici fiscali riconosciuti in sede di iscrizione ipotecaria a garanzia del credito surrogato (art. 8, commi 4 e 4-bis, medesimo decreto),

*nonché*  
✓ l'esclusione di qualsiasi onere nel procedimento per la cancellazione

*R3*



dell'ipoteca a garanzia dei mutui (art. 13, comma 8-septies, stesso decreto) – si impone la necessità di individuare soluzioni che sul piano fiscale si dimostrino coerenti con la prospettiva civilistica disegnata dal legislatore.

Orbene la soluzione che appare più coerente con il *favor debitoris* che costituisce la *ratio* della novella legislativa sopra ricordata, non può che essere quella di ritenere che l'adempimento anticipato del debitore, che connota ~~lo~~ l'ordinario svolgimento del rapporto obbligatorio, non determina il venir meno dell'agevolazione prevista dall'art. 15, D.P.R. n. 601 del 1973. Tanto più che la conferma del precedente orientamento seguito da questa Corte si tradurrebbe in una evidente disparità di trattamento in quanto l'adempimento anticipato, se finalizzato alla surrogazione ex art. 1202 c.c., non comporterebbe, per espressa previsione legislativa, il venir meno dei benefici fiscali attribuiti e sarebbe esente dal pagamento delle imposte sostitutive o dell'imposta di registro, ipotecaria e bollo, mentre se non fosse a tanto finalizzato determinerebbe la perdita dei benefici riconosciuti dal citato art. 15, D.P.R. n. 601 del 1973.

Deve essere, quindi, affermato il seguente principio di diritto: «La facoltà del debitore di adempimento anticipato delle obbligazioni assunte nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine, essendo riconosciuta dalla legge come condizione di *favor* per il soggetto finanziato, quale contraente debole in un rapporto asimmetrico, non determina la decadenza dai benefici fiscali dall'art. 15 D.P.R. n. 601 del 1973, anche qualora tale facoltà sia esercitabile prima che decorra la durata minima contrattuale considerata dalla norma agevolativa».

RS



Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato. In ragione della mancata costituzione della parte intimata non occorre provvedere sulle spese.

ESENTE DA REGISTRAZIONE  
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/85  
N° 191 TAB. ALL. B - IV 5  
MATERIA TRIBUTARIA

P.Q.M.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 5 febbraio 2008.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Dott. Raffaele Botta

Dott. Giovanni Prestipino

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 16 APR. 2008  
IL CANCELLIERE B3  
Fausto Mariani

IL CANCELLIERE B3

Fausto Mariani