

Analisi e commenti

## DI “Rilancio” a piccole dosi - 17 le novità dell'imposta ipotecaria

26 Giugno 2020

Sotto i riflettori l'istituto del “patrimonio destinato” che vincola una parte del patrimonio della Spa a determinati scopi, e gli aiuti di Stato a supporto, in primo luogo, di piccole banche in crisi



Il decreto legge n. 34/2020, il “Rilancio”, introduce misure urgenti a sostegno di settori chiave della società, particolarmente colpiti dall'emergenza epidemiologica da Covid-19. Per quanto concerne l'imposizione fiscale nel settore immobiliare, si richiama l'attenzione su due norme riguardanti entrambe, tra l'altro, l'imposta ipotecaria, e cioè l'**articolo 27** e l'**articolo 172** del DL: il primo riguarda il

trattamento fiscale del cosiddetto “patrimonio destinato” e il secondo della cessione di rami di azienda nell'ambito del regime di sostegno pubblico.

### Il “patrimonio destinato”

Il “patrimonio destinato” (**articolo 27**) è un istituto introdotto nel nostro ordinamento giuridico con il Dlgs n. 6/2003, che ha modificato gli **articoli 2447-bis** e seguenti del codice civile, con il quale si è inteso vincolare, nell'ambito delle società per azioni, una parte del patrimonio sociale a uno scopo ben determinato (*“La società può: a) costituire uno o più patrimoni ciascuno dei quali destinato in via esclusiva ad uno specifico affare”*). Tale istituto pone un'importante eccezione ai principi della responsabilità patrimoniale e della *par condicio creditorum* (articoli 2740 e 2741 cc), in quanto i beni rientranti nel “patrimonio destinato” sono sottratti all'azione esecutiva dei creditori

societari; resta inteso, però, che è vero anche il contrario, e cioè che i creditori del “patrimonio destinato” non sono ammessi a esperire azioni sul restante patrimonio della società per azioni.

In questo modo, per esempio, investimenti in settori particolarmente rischiosi sono favoriti senza che le eventuali ricadute finanziarie negative incidano sull'intero patrimonio sociale, esponendolo a eventuali procedure concorsuali.

Il Pt non si configura come un autonomo soggetto giuridico, atteso che il centro di interessi soggettivo al quale riconnettere i rapporti giuridicamente rilevanti resta pur sempre la società per azioni. Qualche riflessione merita, in proposito, la locuzione “specifico affare”: essa è stata variamente intesa dalla dottrina, una parte della quale ne dà un'interpretazione restrittiva, circoscrivendo la destinazione del Patrimonio a una singola operazione; altra parte, invece, preferisce un'interpretazione estensiva, comprendente anche un ramo di attività d'impresa. Certamente, il decreto “Rilancio” sembra accogliere questa seconda accezione della locuzione, laddove esordisce: *“al fine di attuare interventi e operazioni di sostegno e rilancio del sistema economico-produttivo italiano in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da "Covid-19, CDP S.p.A. è autorizzata a costituire un patrimonio destinato denominato "Patrimonio Rilancio"..."*. In breve, sotto il profilo civilistico, l'articolo 27, a un esame sommario, sembrerebbe ricalcare *in toto* l'istituto previsto dal richiamato Dlgs n. 6/2003.

Per quel che concerne l'ambito fiscale, nel secondo periodo, comma 2, dell'articolo 27 si legge che *“gli apporti sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto”*. Con il termine “apporto” si intende, in linea generale, il conferimento da parte del proprietario di beni, anche immobili, al patrimonio di un fondo. Un'espressione abbastanza nota è quella di “apporto di capitale”, concetto di natura, prima di tutto, economica, con il quale si fa riferimento a una forma di finanziamento a cui un'azienda ricorre attingendo al capitale proprio o dei soci. È, pertanto, una terminologia sicuramente coerente con la descrizione economica del fenomeno di destinazione vincolata dei beni di cui al “patrimonio destinato”, meno sotto il profilo tributario. Con specifico riguardo, per esempio, all'imposta ipotecaria, l'articolo 1 del Dlgs n. 347/1990, statuisce che *“le formalità di trascrizione ... eseguite nei pubblici registri immobiliari sono soggette all'imposta ipotecaria...”*.

Considerato che l'articolo 2643 cc individua tassativamente le ipotesi di trascrizione e che, in generale, esse riguardano il trasferimento del diritto di proprietà ovvero la costituzione, il trasferimento o la modifica di diritti reali, *quid iuris* con riguardo ai “beni apportati”? In altre parole, il concetto di “apporto”, ove riferito, comunque, a beni immobili, sotto il profilo giuridico, deve tradursi come equivalente di “trasferimento di diritti” su beni immobili? Ove non si ritenesse

sussistere tale equivalenza, allora non si avrebbe neppure ragione di puntualizzare normativamente il regime di esenzione. Invece, argomentando *a contrario*, si potrebbe avanzare l'ipotesi che la specificazione operata nell'articolo 27 si giustifica proprio perché la regola ordinaria è la tassazione ipotecaria degli apporti di beni immobili.

Per essere precisi, l'articolo 2643, ai nn. 10 e 11, prevede la trascrizione degli atti costitutivi di società, quando importano conferimento di immobili, ma tale ipotesi non è assimilabile al caso in esame, in quanto – si è visto in precedenza – la costituzione del “patrimonio destinato” non importa la nascita di un nuovo soggetto giuridico. In realtà, l'interpretazione più plausibile sembra essere un'altra: la formula esentativa riportata nell'articolo 27 riproduce l'espressione “... sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale” già riscontrata in altre disposizioni analoghe (a titolo meramente esemplificativo, si veda l'articolo 10 della legge n. 533/1973 e l'articolo 19 della legge n. 74/1987), in cui la materia oggetto di disciplina rende facilmente intuibile la *ratio* agevolativa (nel caso dei riferimenti normativi sopra riportati, i crediti di lavoro e il procedimento di scioglimento del matrimonio). Il beneficio previsto dal DL n. 34/2020 si colloca nell'ambito di interventi e operazioni di sostegno e rilancio del sistema economico-produttivo italiano in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da “Covid-19” e, quindi, trova la sua causa giustificatrice nell'interesse della collettività e ciò è certamente assorbente di qualsiasi argomentazione di segno diverso.

### **Le cessioni di rami di azienda**

Per una più precisa comprensione del trattamento fiscale previsto dall'**articolo 172**, comma 1, del decreto legge n. 34/2020, occorre preliminarmente puntualizzare che esso si colloca nel Capo II, concernente “il regime di sostegno pubblico per l'ordinato svolgimento delle procedure di liquidazione coatta amministrativa di banche di ridotte dimensioni”. A tal fine, il ministro dell'Economia e delle Finanze è autorizzato a concedere il sostegno pubblico alle operazioni di trasferimento a una banca acquirente di attività e passività di azienda, rami d'azienda nonché di beni e rapporti giuridici individuabili in blocco della banca in liquidazione coatta amministrativa (**articolo 169**). Tali operazioni, in base al comma 1 dell'articolo 172 “(....) *si considerano cessione di rami di azienda ai fini del decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 633. Agli atti aventi a oggetto le cessioni di cui al periodo precedente, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano, ove dovute, nella misura fissa di 200 euro ciascuna*”.

Le disposizioni appena descritte si collocano nell'ambito del delicato tema degli aiuti di Stato alle banche. È ben noto come il rispetto del principio della libera concorrenza sia uno degli obiettivi primari dell'Unione europea e che da sempre la disciplina antitrust rappresenti uno dei punti fermi

della Ue; da qui lo sfavore per gli aiuti di Stato. Nonostante ciò, a lungo si è ritenuto che tale principio non fosse integralmente applicabile al settore bancario, atteso che le crisi finanziarie hanno dimostrato come la situazione di difficoltà di un intermediario finanziario possa innescare un “effetto domino”, per cui una crisi individuale si trasforma presto in una crisi globale. Si tratta, pertanto, di norme che evidenziano tutta la gravità del momento a livello economico, in quanto la normativa in questione introduce forme di supporto statale alle banche di piccole dimensioni, in crisi. In quest’ottica, si comprende la vigilanza dell’Unione europea su tali misure (**articolo 173**) che eserciterà il proprio controllo in base alla relazione annuale sul funzionamento del regime di aiuti di Stato previsti dal Capo II presentata alla Commissione europea da parte del ministro dell’Economia e delle Finanze.

Per quanto concerne il trattamento fiscale delle cessioni di rami d’azienda in questione (*cf*r risposta n. 81/2019 dell’Agenzia, che fornisce utili spunti di riflessione nell’ambito dell’imposizione diretta e indiretta, vedi articolo “**Passare clienti ad altra società: è cessione di contratti o d’azienda?**”), con specifico riguardo all’imposta ipotecaria, si ricorda che essa si applica in misura proporzionale con aliquote pari allo 0,5%, 2% o 3% a seconda degli atti posti in essere, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari; mentre è dovuta in misura fissa sugli altri atti o provvedimenti soggetti a trascrizione.

In quest’ottica, il legislatore ha determinato nella misura fissa di 200 euro l’importo da versare a titolo di imposta ipotecaria, nel caso in cui tra i beni aziendali ceduti vi siano anche degli immobili, per i quali dovranno essere espletate le formalità di trascrizione presso i Registri immobiliari.

*Fine*

*La **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 22 maggio 2020*

*La **seconda puntata** è stata pubblicata lunedì 25 maggio 2020*

*La **terza puntata** è stata pubblicata mercoledì 27 maggio 2020*

*La **quarta puntata** è stata pubblicata venerdì 29 maggio 2020*

*la **quinta puntata** è stata pubblicata lunedì 1° giugno 2020*

*la **sesta puntata** è stata pubblicata mercoledì 3 giugno 2020*

*La **settima puntata** è stata pubblicata giovedì 4 giugno 2020*

*L’**ottava puntata** è stata pubblicata venerdì 5 giugno 2020*

*La **nona puntata** è stata pubblicata lunedì 8 giugno 2020*

*La **decima puntata** è stata pubblicata mercoledì 10 giugno 2020*

*L’**undicesima** puntata è stata pubblicata venerdì 12 giugno 2020*

La **dodicesima puntata** è stata pubblicata lunedì 15 giugno 2020

La **tredecimesima puntata** è stata pubblicata mercoledì 17 giugno 2020

La **quattordicesima puntata** è stata pubblicata venerdì 19 giugno 2020

La **quindicesima puntata** è stata pubblicata lunedì 22 giugno 2020

La **sedicesima puntata** è stata pubblicata martedì 23 giugno 2020

di

**Benedetto Di Tucci**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/dl-rilancio-piccole-dosi-17-novita-dellimposta-ipotecaria>