

L'annotazione della cessione di credito assistito da ipoteca volontaria, a garanzia di un finanziamento a medio-lungo termine, è attratta nel regime dell'imposta sostitutiva ed è esente dall'imposta ipotecaria

Un notaio chiede se l'annotazione nei registri immobiliari della cessione pro solvendo di un credito garantito da ipoteca volontaria, ceduto a garanzia di un finanziamento bancario a medio-lungo termine per il quale è esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva ex art. 17 del d.P.R. n. 601/1973, sia esente dall'imposta ipotecaria. L'Agenzia risponde affermativamente, a condizione che la finalità di garanzia della cessione risulti dal contratto di finanziamento e che l'opzione sia esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento. La risposta richiama la risoluzione n. 29/E del 2012. Dal corpus risulta che la Cassazione ha in più occasioni distinto tale risoluzione con riguardo a cessioni a garanzia di contratti di leasing, ritenuti fattispecie non riconducibili alla ratio dell'agevolazione.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso · risposta a interpello 15 ottobre 2026, n. 182
TEMA	Imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine · esenzione dall'imposta ipotecaria · cessione di credito ipotecario a scopo di garanzia · annotazione ex art. 2843 c.c.
NORME	Art. 15 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 · art. 17 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 · art. 2843 c.c.

1. MASSIMA

La formalità di annotazione, ai sensi dell'articolo 2843 del codice civile, del trasferimento di un credito garantito da ipoteca volontaria, ceduto pro solvendo a garanzia della restituzione di un finanziamento a medio e lungo termine, è attratta nel regime dell'imposta sostitutiva di cui agli articoli 15 e seguenti del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, con conseguente esenzione dall'imposta ipotecaria. Tale conclusione presuppone: che per il finanziamento sia stata esercitata per iscritto, nell'atto di finanziamento, l'opzione per il regime sostitutivo prevista dall'articolo 17 del medesimo d.P.R.; che la finalità di garanzia della cessione di credito risulti dalla lettura del contratto di finanziamento, tanto nel caso in cui la cessione avvenga contestualmente alla stipula del finanziamento quanto nell'ipotesi in cui l'atto di cessione sia successivo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Le norme interpretate sono l'articolo 15 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, che individua le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle medesime operazioni, alle garanzie di qualunque tipo e alle cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, esenti dalle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative quando sia esercitata l'opzione di cui all'articolo 17 dello stesso d.P.R., e l'articolo 2843 del codice civile, che disciplina l'annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria della trasmissione o del vincolo dell'ipoteca per cessione del credito ipotecario, condizionandone l'efficacia nei confronti dei terzi all'esecuzione dell'annotazione stessa. Viene in rilievo altresì l'articolo 17 del d.P.R. n. 601 del 1973, come modificato dall'articolo 12, comma 4, lettera b), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9, che subordina l'applicazione dell'imposta sostitutiva all'esercizio dell'opzione per iscritto nell'atto di finanziamento.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

Un notaio, incaricato della stipula di un finanziamento a medio-lungo termine concesso da una banca a una società per azioni e della successiva annotazione di una cessione di credito assistito da ipoteca volontaria, espone che la società intende cedere alla banca pro solvendo un proprio credito ipotecario a garanzia della restituzione del finanziamento e che per quest'ultimo sarà chiesto il regime dell'imposta sostitutiva ex articolo 17 del d.P.R. n. 601 del 1973. L'istante chiede se la formalità di annotazione della cessione nei registri immobiliari, prevista dall'articolo 2843 del codice civile, benefici dell'esenzione dall'imposta ipotecaria.

L'Agenzia conclude in senso conforme alla soluzione prospettata dall'istante. Il ragionamento muove dalla ampia latitudine dell'articolo 15 del d.P.R. n. 601 del 1973, che estende il regime agevolativo a tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni di finanziamento, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, nonché alle garanzie di qualunque tipo e alle cessioni di credito stipulate in relazione ai finanziamenti stessi. L'Agenzia osserva che la cessione pro solvendo di un credito ipotecario, effettuata a garanzia del rimborso del finanziamento, rappresenta un atto volto a garantire l'estinzione del debito assunto dalla società nei confronti della banca finanziatrice; e che, per il carattere accessorio dell'ipoteca rispetto al credito garantito, il trasferimento del credito comporta il trasferimento automatico della garanzia reale, sicché l'annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria originaria è la formalità necessaria a rendere opponibile ai terzi tale trasferimento.

Il documento subordina la conclusione a due presupposti distinti. Il primo attiene alla condizione generale di accesso al regime sostitutivo: l'opzione deve essere esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento, conformemente all'articolo 17. Il secondo attiene alla valutazione di inerenza della garanzia al finanziamento: la finalità di garanzia della cessione di credito deve risultare evidente dalla lettura del contratto di finanziamento, sia quando la cessione avviene nel medesimo contratto, sia quando l'atto di cessione è successivo. L'Agenzia richiama a sostegno del proprio ragionamento la sentenza della Cassazione n. 1957 del 2019, secondo cui possono accedere al regime agevolativo gli atti che hanno la loro causa giustificativa nel finanziamento o nella prestazione di garanzie accessorie allo stesso, con esclusione degli atti che trovano la propria causale in rapporti diversi, nonché la sentenza della Cassazione n. 5270 del 2009, che individua la ratio dell'agevolazione nel favore del legislatore per gli investimenti produttivi capaci di creare nuova ricchezza. L'Agenzia valorizza altresì la Cass. n. 11749/2025, che attribuisce rilievo alla circostanza che la cessione del credito si sia inserita come elemento qualificante nella struttura del contratto bancario e che la cessione pro solvendo, per la sua finalità di garanzia, non risulti vicenda accidentale rispetto all'operazione di finanziamento, anche in termini di differenza temporale tra il contratto di finanziamento e la stipula dell'atto di garanzia.

4. LA PRASSI PRECEDENTE

La risposta richiama la risoluzione n. 29/E del 3 aprile 2012, che aveva precisato come nell'ambito di applicazione dell'articolo 15 del d.P.R. n. 601 del 1973 rientrino, oltre alle operazioni di finanziamento in senso stretto, anche gli atti comunque inerenti al contratto di finanziamento, compresi quelli volti alla esecuzione, modificazione ed estinzione del prestito, nonché le prestazioni di garanzia di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate. Secondo la scheda del materiale, la risoluzione aveva concluso nel senso che la cessione pro solvendo di crediti presenti e futuri stipulata a scopo di garanzia del rimborso di un finanziamento a medio e lungo termine rientra nel perimetro dell'articolo 15 ed è esente dall'imposta di registro e dall'imposta di bollo. Il segno dichiarato nel documento è di richiamo; nella lettura della redazione, il rapporto è di conferma e sviluppo, poiché il principio di inerenza della garanzia all'operazione di finanziamento viene esteso alla specifica formalità dell'annotazione ipotecaria ex articolo 2843 del codice civile, traendone l'esenzione dall'imposta ipotecaria.

5. LA PRASSI IN GIUDIZIO

La risoluzione n. 29/E del 2012, richiamata dal documento, è stata oggetto di esame da parte della Corte di Cassazione in alcune pronunce del 2024 — Cass. n. 23896/2024, Cass. n. 23902/2024 e Cass. n. 23909/2024 — che ne hanno tuttavia distinto l'ambito applicativo, senza disattenderla. In tali pronunce la Corte ha rilevato che la risoluzione riguardava la cessione pro solvendo a garanzia di un mutuo o di un finanziamento, fattispecie diversa da quella sottoposta al suo esame, nella quale la cessione di crediti era posta a garanzia di obbligazioni derivanti da un contratto di leasing. In quei casi la Cassazione ha escluso l'applicabilità dell'articolo 15 del d.P.R. n. 601 del 1973, ritenendo che la cessione di crediti a garanzia di un leasing non rientrasse tra le operazioni di finanziamento agevolate dalla norma, la cui ratio è da ricercare nel favore per gli investimenti produttivi che creano nuova ricchezza. Il dissenso della Corte, dunque, non investe il profilo per cui la risoluzione è ora richiamata dalla risposta n. 182/2026 — la cessione di credito a garanzia di un finanziamento bancario a medio-lungo termine —, bensì il diverso profilo dell'estensione dell'agevolazione a garanzie accessorie a contratti di leasing. Dal confronto con queste pronunce emerge, nella lettura della redazione, che il perimetro dell'agevolazione tracciato dalla risposta si muove coerentemente entro i confini che la stessa Cassazione ha riconosciuto alla risoluzione del 2012, circoscrivendone l'operatività alle cessioni di credito funzionalmente legate a finanziamenti in senso proprio.

Pubblicato il 16 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.