

# PROMEMORIA per chi stipula un MUTUO

(aggiornato alla legislazione vigente al 1° gennaio 2024)

## MUTUI PER ACQUISTO CASA ABITAZIONE (imposta sostitutiva)

### Il regime fiscale dei finanziamenti a medio e lungo termine

Ai sensi **degli artt. 15 e 17 del DPR 601/1973** "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, **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, per le quali è stata esercitata **specifico opzione** (da esercitarsi per iscritto nell'atto di finanziamento) **sono esenti dall'imposta di registro**, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative" e "gli enti che effettuano le suddette operazioni, a seguito **dell'opzione** suddetta, sono tenuti a corrispondere, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, **una imposta sostitutiva**."

Per determinare l'aliquota di detta imposta sostitutiva, una volta debitamente esercitata in atto la specifica OPZIONE, bisogna distinguere a seconda di quello che è lo scopo del finanziamento e cioè a seconda che il finanziamento sia destinato:

**A)** all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze;

**B)** ad ogni altro scopo diverso da quello di cui al precedente punto A) (ad esempio per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobile non abitativo, per ricostituzione liquidità aziendale, per la ristrutturazione della posizione creditoria verso la stessa o altre banche, ecc.)

Per i finanziamenti di cui sub A) bisogna ulteriormente distinguere:

**A1)** se si tratta di finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, che costituisce per il mutuatario "*prima casa di abitazione*", ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, l'aliquota applicabile è quella dello **0,25%**, purchè la sussistenza di dette condizioni risulti da **espressa dichiarazione** della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. Se, invece, viene omessa detta dichiarazione, l'aliquota applicabile è quella del **2%**.

L'art. 64, c. 8, del D.L. 25 maggio 2021 n. 73 prevede l'**esenzione dall'imposta sostitutiva** dello 0,25% per i suddetti finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, costituente "*prima casa di abitazione*", qualora il mutuatario suddetto non abbia ancora compiuto i 36 anni nell'anno in cui l'atto è stato stipulato ed abbia un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al d.p.c.m. 5 dicembre 2013 n. 159, non superiore a 40.000 euro annui. La sussistenza di detti requisiti deve risultare da dichiarazione resa dal mutuatario nell'atto di finanziamento. Detta agevolazione riguarda i contratti stipulati sino al **31 dicembre 2023** (termine così prorogato dall'art. 1, comma 74, legge 29.12.2022 n. 197 (legge finanziaria per il 2023)

**A/2)** se si tratta di finanziamenti finalizzati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, che **non** costituisce per il mutuatario "*prima casa di abitazione*", non ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, annessa al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, l'aliquota applicabile è quella del **2%**

Per i finanziamenti di cui **sub B)** l'aliquota applicabile è quella dello **0,25%**. Non è necessaria alcuna specifica dichiarazione, anche se appare opportuno (specie se l'ipoteca viene iscritta a carico di un immobile ad uso abitativo) specificare quello che è lo scopo del mutuo.

### La decadenza dal trattamento agevolato dello 0,25%

Nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente a recuperare le maggiori imposte sull'atto di compravendita della casa di abitazione, acquistata con i benefici prima casa, **in caso di decadenza dai benefici stessi** per dichiarazione mendace o a causa di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, provvede, nel termine decadenziale di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta la revoca dei benefici medesimi, a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza tra l'imposta sostitutiva dello 0,25% e quella del 2%, nonché a irrogare la sanzione amministrativa nella misura del 30 per cento della differenza medesima.

La decadenza riguarda, peraltro, il solo mutuo finalizzato all'acquisto della prima casa di abitazione; restano esclusi invece i casi della costruzione e ristrutturazione. La norma, infatti, presuppone la stipula di un atto di compravendita, e la decadenza dalle agevolazioni riguardanti il finanziamento è strettamente collegata alla decadenza riguardante il connesso atto di compravendita.

## MUTUI PER ACQUISTO CASA ABITAZIONE (detrazione IRPEF)

Se l'acquirente ha contratto un **mutuo ipotecario** per l'**acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino a un importo di **€. 4.000,00** (per un risparmio che può giungere quindi a €. 760,00 per anno), da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi **e un coniuge è fiscalmente a carico** dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi. La detrazione è ammessa a condizione che: 1) l'unità acquistata sia adibita ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile **entro un anno** dall'acquisto; 2) l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo. Tra gli oneri accessori detraibili rientrano l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili relative alla stipulazione del mutuo ipotecario. In caso di acquisto di **abitazione locata a terzi** la detrazione spetta a condizione che, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto d'intimazione o di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'appartamento venga adibito ad abitazione principale. Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da permesso di costruire o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. Si rammenta che con propria **Circolare n. 15/E del 20 aprile 2005**, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare:

- che prevedendo l'articolo 15 del Tuir la detrazione del 19 per cento degli interessi pagati in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo, risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché degli altri oneri accessori, debitamente documentati, connessi con l'operazione di acquisto. Per determinare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione può essere utilizzata la seguente formula: interessi sui quali calcolare la detrazione = costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati / capitale dato in mutuo.
- che prevedendo l'articolo 15 del Tuir la detrazione del 19 per cento degli interessi pagati in dipendenza di mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale, tale motivazione può risultare dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile, da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente.

## MUTUI PER COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE (detrazioni IRPEF)

Con D.M. 30 luglio 1999 n. 311 (in G.U. n. 211 del giorno 8.9.1999) sono state emanate norme per la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui ipotecari contratti per la **costruzione** dell'abitazione principale. La detrazione può aver luogo alle seguenti condizioni: a) il mutuo ei mesi dalla fine dei lavori; c) può trattarsi **anche di integrale ristrutturazione**, ai sensi dell'art. 31, lettera d), della legge 457/1978; d) il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale; e) il diritto alla detrazione viene meno se i lavori non sono ultimati entro il termine previsto nella concessione edilizia e successivi rinnovi, salvo che si tratti di causa imputabile all'amministrazione deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti la data di inizio lavori o nei diciotto mesi successivi; b) l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario entro sei mesi dal termine lavori; f) il contribuente deve conservare, ed esibire a richiesta, le quietanze di pagamento degli interessi, il contratto di mutuo ipotecario, le abilitazioni edilizie, copia delle fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese. È consentita la detrazione per un importo pari al **19%** dell'ammontare complessivo degli interessi (oneri, ecc.), ma, in ogni caso, su un ammontare complessivo non superiore a **€. 2.582,28** (per un risparmio che può giungere quindi a €. 490,63 per anno). L'agevolazione è **cumulabile con quella prevista per l'acquisto dell'abitazione principale**, ma solo per il periodo di durata dei lavori e per i 6 mesi successivi. Si rammenta, che come precisato nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi:

- per fruire della detrazione occorre conservare, esibire o trasmettere, a richiesta degli uffici finanziari, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile da destinare ad abitazione principale), le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia e le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.
- la detrazione spetta solo relativamente agli interessi calcolati sull'importo del mutuo effettivamente utilizzato per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile. Pertanto, nel caso in cui l'ammontare del mutuo sia superiore alle menzionate spese documentate la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle stesse.

## CLAUSOLE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA SENZA LIMITI TEMPORALI

Queste clausole NON sono nulle: anzi se si tratta di un mutuo fondiario sarebbero invece nulle le clausole che impediscono o limitano la facoltà di anticipata estinzione (totale o parziale).

Al riguardo si era posto un **problema di carattere fiscale** in relazione alla **Circolare 6/T del 5 dicembre 2006** dell'Agenzia del territorio che escludeva l'applicabilità del regime agevolato previsto dall'art. 15 DPR. 601/1973 (0,25% o 2%) in presenza di simili clausole.

Infatti in detta Circolare si concludeva affermando che *"può conclusivamente affermarsi che la presenza nei contratti di finanziamento a medio e lungo termine di clausole che consentono espressamente al soggetto finanziato di risolvere anticipatamente il rapporto attraverso l'estinzione del debito prima che decorra la durata minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R. 601/73 determina l'incompatibilità di tali convenzioni con il particolare regime tributario ivi disciplinato"*.

Tali conclusioni, peraltro sono state superate e rettifiche con la successiva **Circolare 6/T del 14 giugno 2007** ove si ritengono non *"percorribili, in relazione all'art. 15 del D.P.R. 601/1973, soluzioni interpretative orientate ad ipotizzare conseguenze negative sul piano fiscale (in termini di perdita di benefici fiscali), correlate alla previsione espressa nel contratto della facoltà di adempimento anticipato da parte del debitore o all'esercizio concreto di tale facoltà"*.

Detta circolare conclude, pertanto, affermando che *"le conclusioni sostenute nella circolare 6/T del 5 dicembre 2006"*, quali sopra riportate, *"devono pertanto ritenersi superate"*.

## PENALI PER L'ANTICIPATA ESTINZIONE DEI MUTUI

**L'art. 120 ter del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario - T.U.B.)** (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. 7 del **D.L. 7/2007**, convertito con **legge 40/2007** e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**), stabilisce che sono **NULLE** le clausole che prevedono una penale o qualsiasi altra prestazione a carico del mutuatario (anche il pagamento di importi fissi, di rimborsi spese, ecc. ecc.) in caso di **anticipata estinzione** (TOTALE O PARZIALE) qualora:

- **si tratti di MUTUO** a prescindere da chi sia il soggetto mutuante (banca, finanziaria, istituto di previdenza, ecc.) ed a prescindere dal fatto che il mutuo stesso sia stato direttamente stipulato dal richiedente l'anticipata estinzione ovvero che sia stato dallo stesso accollato a seguito di frazionamento in quote (ed anche, in caso di mutuo fondiario, se il frazionamento in quote non fosse stato richiesto dal mutuatario originario, come ora consentito dall'art. 7 del Dlgs 122/2005 che ha modificato sul punto l'art. 39 del dlgs 385/1993). Benchè la norma faccia riferimento, per il caso dell'accollo, ai soli mutui "frazionati" deve intendersi comunque applicabile anche in caso di accollo dell'intero mutuo, senza che sia proceduto a frazionamenti di sorta, verificandosi in questo caso un subentro dell'accollante nell'intera posizione giuridica dell'originario mutuatario

- mutuatario sia una **PERSONA FISICA**

- il mutuo sia finalizzato sia **all'ACQUISTO che alla RISTRUTTURAZIONE** di unità immobiliari adibite:

- **ad abitazione** (la norma non dice che deve trattarsi di "abitazione propria" del mutuatario, quindi la disciplina in commento sembra doversi applicare ogniqualvolta venga stipulato un mutuo finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di un'unità ad uso abitativo a prescindere dal fatto di un suo utilizzo diretto da parte del mutuatario)

- **allo svolgimento dell'attività economica** (negozi, laboratori, opifici industriali, ecc.) o **professionale** (ufficio) **"propria" del mutuatario**: in questo caso la norma subordina la applicabilità della disciplina in commento alla circostanza che l'unità "finanziata" venga direttamente utilizzata dal mutuatario per lo svolgimento della propria attività (nel contratto di mutuo sarà opportuno far risultare **apposita dichiarazione del mutuatario** relativa all'utilizzo diretto o meno dell'unità finanziata).

La norma non lo prevede espressamente ma deve ritenersi compreso nell'ambito di applicazione della disciplina in commento anche il mutuo destinato alla **COSTRUZIONE** delle suddette unità immobiliari, dovendosi tale fattispecie ritenersi ricompresa nella nozione più ampia di "acquisto" utilizzata in alternativa alla ristrutturazione (sembrerebbe altrimenti ingiustificabile la previsione della disciplina in oggetto solo in caso di ristrutturazione ma non anche nel caso del tutto analogo della costruzione). La nullità della clausola **non comporta nullità dell'intero contratto**

**La disciplina in commento non trova invece applicazione:**

- *per forme di finanziamento diverse dal mutuo (ad es. apertura di credito in c/corrente),*

- *per mutui o finanziamenti a favore di soggetti diversi dalle persone fisiche (ad esempio un mutuo a favore di una società)*

- *per mutui o finanziamenti finalizzati all'acquisizione o ristrutturazione di beni diversi da quelli sopra descritti (ad esempio nel caso di finanziamento finalizzato all'acquisto di un terreno, o all'acquisto, costruzione e ristrutturazione di un'unità non destinata allo svolgimento dell'attività "propria" del mutuatario)*

L'applicazione della disciplina in commento ai finanziamenti concessi da **enti di previdenza obbligatoria** ai loro iscritti è espressamente prevista dall'art. 120 ter secondo comma del T.U.B.

## LA MODIFICA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI

**L'art. 118 del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario - T.U.B.)** (nel testo modificato, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**) prevede la facoltà della Banca di **modificare unilateralmente** le condizioni contrattuali del mutuo con esclusione peraltro delle clausole aventi per oggetto il **tasso di interesse**. Il tasso o i criteri di determinazione del tasso, in caso di tasso variabile, non sono in nessun modo modificabili in via unilaterale dalla Banca. Ovviamente tale preclusione riguarda solo la Banca e non il cliente. Pertanto debbono ritenersi tuttora legittime le clausole poste nell'interesse del cliente quali,

ad esempio, le clausole che consentono al cliente di optare, entro determinati periodi di tempo, tra tasso fisso e fisso variabile. La facoltà di modifica unilaterale potrà riguardare tutte le altre condizioni contrattuali, e sempreché sussistano le seguenti condizioni:

- la possibilità di modificare le condizioni contrattuali è possibile solo qualora sussista un **giustificato motivo**
- qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere **comunicata espressamente** al cliente secondo modalità contenenti in modo evidenziato la formula: "Proposta di modifica unilaterale del contratto", con preavviso minimo di **due mesi**, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente
- la modifica **si intende approvata** ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro la data prevista per l'applicazione della modifica comunicata (*e quindi non prima del decorso del termine di preavviso di due mesi*). In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, il cliente ha diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate
- le variazioni per le quali non siano state osservate le prescrizioni sopra riportate **sono inefficaci**, se sfavorevoli per il cliente
- le variazioni dei tassi di interesse adottate in previsione o in conseguenza di decisioni di politica monetaria riguardano contestualmente sia i tassi debitori che quelli creditori, e si applicano con modalità tali da non recare pregiudizio al cliente

## LA SURROGAZIONE (cd. "PORTABILITÀ")

**L'art. 120 quater del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario – T.U.B.)** (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. **8 commi 1, 2, 3, e 4 del D.L. 7/2007**, convertito con **legge 40/2007** e s.m.i. e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**) disciplina la surrogazione nei contratti di finanziamento (cd. "portabilità dei finanziamenti")

In caso di contratti di finanziamento conclusi da **intermediari bancari e finanziari**, il debitore può sempre avvalersi della **facoltà di surrogazione** di cui all'articolo 1202 del codice civile (ossia della facoltà di stipulare un nuovo mutuo, con un diverso finanziatore, da destinare all'estinzione del mutuo in essere, con subentro del nuovo finanziatore nelle garanzie prestate per il mutuo originario) e tale facoltà non è preclusa dalla non esigibilità del credito o dalla pattuizione di un termine a favore del creditore. Per la surrogazione valgono le seguenti condizioni:

- per effetto della surrogazione il mutuante surrogato **subentra nelle garanzie, personali e reali, accessorie** al credito cui la surrogazione si riferisce.
- la surrogazione comporta il trasferimento del contratto di mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura
- l'**annotamento** di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.
- non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo finanziamento, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione tra intermediari improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi. In ogni caso, gli intermediari non applicano alla clientela costi di alcun genere, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione.
- nel caso in cui il debitore intenda avvalersi della facoltà di surrogazione, resta salva la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata (vedi il paragrafo successivo "LA RINEGOZIAZIONE").
- è **nullo ogni patto**, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il termine di **trenta giorni** lavorativi dalla data della richiesta di avvio delle procedure di collaborazione da parte del mutuante surrogato (a seguito dell'adozione da parte di quest'ultimo della delibera di mutuo), al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a **risarcire il cliente** in misura pari all'1% del debito residuo del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogato, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.
- la surrogazione per volontà del debitore non comporta il venir meno dei benefici fiscali eventualmente goduti dal mutuatario (ad esempio detrazione ai fini IRPEF degli interessi passivi)
- la disciplina in tema di surrogazione si applica anche ai finanziamenti concessi da **enti di previdenza obbligatoria** ai loro iscritti;
- la disciplina in tema di surrogazione non si applica, invece, ai contratti di locazione finanziaria.

La disposizione in commento di cui all'art. 120 quater del T.U.B. fa salvo, fra gli altri, il comma 4-bis dell'articolo **8 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 2 aprile 2007, n. 40**, per cui, alla surrogazione non si applica l'imposta sostitutiva (dello 0,25% o del 2%) di cui all'articolo 17 DPR. 601/1972 né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto. In sostanza il nuovo mutuo stipulato a titolo di surrogazione è esente da qualsiasi imposta e/o tributo

## LA RINEGOZIAZIONE

**L'art. 120 quater, quinto comma, del dlgs 385/1993 (Testo Unico Bancario – T.U.B.)** (che riproduce la disposizione già dettata dall'art. **2 comma 450 legge 244/2007** e ciò a seguito delle modifiche al T.U.B. apportate, con decorrenza **2 gennaio 2011**, dal **dlgs 141/2010** e successivo **dlgs 218/2010**) prevede la possibilità per Banca e mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surrogazione, di procedere alla "**rinegoziazione del mutuo**" ovvero di pattuire la variazione, **senza spese**, delle condizioni del



contratto di mutuo in essere; a tal fine è sufficiente stipulare il nuovo accordo mediante scrittura privata anche non autenticata (infatti non vi è alcun obbligo di procedere all'annotazione della rinegoziazione a margine dell'iscrizione ipotecaria; un'eventuale annotazione avrebbe, infatti, mera funzione di "pubblicità notizia"). Con la rinegoziazione il rapporto di finanziamento non subisce modifiche di carattere "soggettivo" rimanendo in essere tra le parti che hanno sottoscritto l'originario contratto di mutuo. Inoltre la rinegoziazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali eventualmente goduti dal mutuatario (ad esempio detrazione ai fini IRPEF degli interessi passivi)

## LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA

L'iscrizione presso i RR.II. di un'ipoteca conserva i suoi effetti per 20 anni dalla sua data. Detti effetti cessano se entro il termine suddetto l'iscrizione non venga rinnovata ovvero se nel frattempo venga formalizzata la procedura per la sua cancellazione. Pertanto nel caso di **mutui ultraventennali** l'istituto mutuante, all'approssimarsi della scadenza dei 20 anni dalla data di iscrizione, per evitare la cessazione dei suoi effetti, provvede a richiederne la rinnovazione e ciò sulla base del titolo originario (non è necessario, invece, stipulare alcun nuovo atto). Una volta rinnovata, l'iscrizione conserverà i suoi effetti per ulteriori 20 anni (salvo, sempre, che nel frattempo non venga formalizzata la procedura per la sua cancellazione).

## LA CANCELLAZIONE D'UFFICIO DELLE IPOTECHE

**L'art. 40 bis del dlgs 385/1993** (Testo Unico Bancario - T.U.B.) prevede una procedura per la cancellazione d'ufficio delle ipoteche, alternativa a quella prevista dall'art. 2882 c.c. (che richiede il consenso del credito garantito espresso in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata); tale procedura si applica, giusta quanto disposto dal D.L. 13 maggio 2011 n. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106, ai mutui e ai finanziamenti, anche non fondiari, concessi da banche ed intermediari finanziari, ovvero concessi da enti di previdenza obbligatoria ai propri dipendenti o iscritti (sono escluse le ipoteche non concesse a garanzie di finanziamenti, così come le ipoteche giudiziali o legali, ed inoltre le trascrizioni pregiudizievoli ad es. pignoramenti sequestri ecc.). La particolare disciplina dettata dall'art. 40 bis del T.U.B. si applica anche ai **mutui accollati a seguito di frazionamento**, ed anche se si tratta di mutuo fondiario ed il frazionamento in quote sia stato richiesto dal promissario acquirente, come ora consentito dall'art. 7 del Dlgs 122/2005 che ha modificato sul punto l'art. 39 del dlgs 385/1993 ed anche se l'ipoteca iscritta a garanzia è stata annotata su titoli cambiari (ferma restando, in quest'ultimo caso, la necessità di esibizione dei titoli cambiari ai sensi dell'art. 2887 c.c.). Benchè la norma faccia riferimento, per il caso dell'accollo, ai soli mutui "frazionati" deve intendersi comunque applicabile anche in caso di accollo dell'intero mutuo, senza che sia proceduto a frazionamenti di sorta, verificandosi in questo caso un subentro dell'accollante nell'intera posizione giuridica dell'originario mutuatario.

Il procedimento disciplinato dall'art. 40 bis del T.U.B. richiede il **concorso di più condizioni**, per il suo perfezionamento; in particolare il Conservatore dei RR.II. potrà procedere alla cancellazione materiale dell'ipoteca solo dopo che:

- una volta estinta l'obbligazione, il creditore abbia rilasciato al debitore **quietanza** attestante la data di estinzione dell'obbligazione (quietanza per la quale non è richiesta l'autentica notarile)

- **entro i 30 giorni successivi** alla data di estinzione dell'obbligazione il creditore **abbia trasmesso al Conservatore dei RR.II. la comunicazione** di avvenuto rilascio della quietanza e di avvenuta estinzione dell'obbligazione con attestazione della data di estinzione (anche per tale comunicazione non necessita l'autentica notarile); spetterà poi al Conservatore dei RR.II., di volta in volta, verificare, sotto la propria personale responsabilità, la sussistenza di tutte le condizioni formali e sostanziali che consentono la cancellazione)

- **entro i 30 giorni successivi** alla data di estinzione dell'obbligazione, il creditore non abbia comunicato alla Conservatoria, con le modalità previste per la rinnovazione dell'ipoteca (art. 2850 c.c.), che la ipoteca debba permanere ricorrendo **giustificato motivo ostativo** (in questo caso il Conservatore dovrà procedere entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione di permanenza all'annotazione a margine dell'iscrizione originaria rendendo peraltro conoscibile ai terzi la comunicazione inviata dal creditore).

Solo verificandosi tutte le su esposte condizioni (e quindi non prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di estinzione dell'obbligazione) il Conservatore dei RR.II. potrà/dovrà procedere alla cancellazione dell'ipoteca (e ciò entro il giorno successivo al perfezionamento del procedimento sopra delineato).

Comunque sino alla cancellazione dell'ipoteca il Conservatore deve rendere conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di avvenuta estinzione inviata dal creditore.

Il procedimento ex art. 40bis del T.U.B., non consente di ottenere un titolo per la cancellazione dell'ipoteca **contestualmente** alla avvenuta estinzione dell'ipoteca stessa: bisogna infatti comunque attendere il decorso del termine di **trenta giorni** concesso dal decreto al creditore per chiedere la "permanenza dell'ipoteca". Questa possibilità di "ripensamento" da parte del creditore invece non è possibile nel caso di rilascio dell'atto di assenso autenticato o ricevuto da Notaio, che come tale costituisce titolo idoneo ed irrevocabile per ottenere la materiale cancellazione dell'ipoteca. Da ciò discende che ogni qualvolta vi sia l'esigenza di ottenere il titolo per la cancellazione (che garantisca in maniera certa la successiva materiale cancellazione) contestualmente alla estinzione dell'obbligazione sarà gioco forza necessario ricorrere all'atto notarile ex art. 2882 c.c.

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245



Se per ottenere la cancellazione dell'ipoteca, il debitore si intende avvalere del procedimento ex art. 40 bis del T.U.B., la certezza, circa l'estinzione dell'ipoteca, la si potrà avere solo dopo la materiale cancellazione da parte del Conservatore (che deve intervenire entro il giorno successivo al perfezionamento dell'intero procedimento sopra delineato).

Prima di tale cancellazione il Notaio, chiamato a redigere una relazione per un mutuo ipotecario, o chiamato a ricevere un atto di compravendita, potrà dare solo atto del rilascio al debitore della quietanza, attestante l'estinzione dell'obbligazione garantita dall'ipoteca, o dell'invio della relativa comunicazione dal creditore alla Conservatoria e da questa messa a disposizione. Non potrà, invece, dare atto anche dell'avvenuta cessazione di efficacia dell'ipoteca, che potrà conseguire solo alla "**pubblicità negativa**" connessa alla cancellazione, né potrà dare atto dell'avvenuto perfezionamento di un titolo per la cancellazione (di fatto il momento in cui si perfeziona il complesso procedimento ex art. 40 bis del T.U.B coincide col momento in cui avviene la cancellazione, essendo il Conservatore tenuto ad eseguire la cancellazione entro il giorno successivo al perfezionamento del procedimento). Sola una volta intervenuta la cancellazione materiale dell'ipoteca, il Notaio potrà attestare la libertà del bene da formalità pregiudizievoli, non spettando al Notaio stesso verificare la legittimità di detta cancellazione, ossia se, nel caso di specie, sussistevano tutti i presupposti previsti dall'art. 40 bis del T.U.B per poter procedere alla cancellazione medesima, verifica che spetta solo al Conservatore dei RR.II.

**Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin**

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: [www.notairizzitrentin.it](http://www.notairizzitrentin.it) mail: [info@notairizzitrentin.it](mailto:info@notairizzitrentin.it) P.I. 03747230245