

## Mutuo frazionato

Mutuo frazionato, portabilità agevolata

Se il debito è ripartito in quote, l'annotazione di surrogazione è eseguita d'ufficio dal conservatore.

Portabilità più facile anche per i mutui frazionati. Con la circolare n. 5/T del 28 luglio, l'agenzia del Territorio chiarisce che anche l'annotazione di surrogazione in quota di un debito già oggetto di frazionamento deve essere effettuata d'ufficio dal conservatore in base alla presentazione del titolo e di una semplice richiesta scritta da parte dell'interessato. Questa possibilità discende da un'interpretazione estensiva delle disposizioni introdotte dal decreto "Bersani-bis" (DI 7/2007), che ha incentivato l'esercizio del diritto di subingresso nei prestiti immobiliari, riconoscendo un regime di favore, sia in termini di adempimenti che sul piano tributario, a quanti sostituiscono un vecchio mutuo con uno più vantaggioso.

Dando seguito a queste norme, nel giugno dell'anno scorso i tecnici del Territorio erano intervenuti con la circolare n. 9/T, che ribadiva l'assenza di oneri particolari a carico dei cittadini che decidano di trasferire volontariamente il mutuo da una banca all'altra. In particolare, già in quell'occasione si precisava che l'annotazione della surroga per volontà del debitore doveva essere predisposta d'ufficio dal conservatore, senza adempimenti specifici per il contribuente, chiamato a versare la sola tassa ipotecaria, ma non le imposte sostitutiva, ipotecaria e di bollo.

Ora, con la circolare 5/2008, il Territorio ritorna sull'argomento, soffermandosi sull'ammissibilità delle annotazioni di surrogazione relative a ipoteche frazionate. Un problema che riguarda sia la surroga voluta dal debitore, detta surroga per imprestito, sia quelle che avvengono per volontà del creditore (surroga per quietanza) o perché espressamente previste dalla legge (surroga legale). In tutti i casi, la trasmissione dell'ipoteca deve essere annotata a margine dell'ipoteca stessa, trattandosi di un elemento indispensabile perché il trasferimento della garanzia ipotecaria a favore del terzo surrogato sia pienamente efficace.

Inoltre, se l'ipoteca è stata oggetto di frazionamento, al subingresso del nuovo creditore in una singola quota dell'originario credito frazionato seguirà il diritto alla surrogazione anche nella relativa quota di ipoteca. A questo proposito, il documento di prassi sottolinea che la suddivisione dell'ipoteca non comporta una surroga parziale, ma una surroga totale nella specifica quota di ipoteca individuabile in base all'annotazione di frazionamento. In sostanza, in presenza di una successione nei diritti del creditore su una quota del credito frazionato, non si può negare il diritto di quest'ultimo a subentrare nelle garanzie reali che assistevano il creditore iniziale di quella stessa quota.

Per quanto riguarda l'attuazione della pubblicità immobiliare, la circolare ribadisce che l'esercizio nel subingresso è subordinato alla relativa annotazione, che deve essere effettuata indicando esplicitamente il nomen iuris: "Surrogazione in quota di mutuo frazionato". Nel quadro B della domanda di annotazione vanno segnalati gli immobili a cui la quota si riferisce e nel quadro D i dati che consentono di individuare correttamente la quota e che risultano desumibili dall'atto di frazionamento, in primis l'importo della quota di capitale e quello della relativa ipoteca. Il quadro D conterrà inoltre le generalità del debitore che si accolla il mutuo, mentre il quadro C va completato con i nomi dei soggetti presenti nell'originaria formalità ipotecaria.

Come previsto dal decreto Bersani-bis, l'annotazione di surrogazione può essere richiesta al conservatore senza alcuna formalità, allegando una copia autentica del documento di surrogazione stipulato con atto pubblico o scrittura privata. Un principio valido anche nella specifica ipotesi di surroga in quota di un mutuo frazionato. Per ottenere la relativa annotazione, che deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore, basta presentare il titolo e una semplice richiesta in forma scritta.

A margine di questo ragionamento, il documento di prassi emanato ieri dal Territorio ricorda infine che, in caso di surroga per volontà del debitore, anche quando il credito del creditore originario si considera estinto in seguito all'avvenuto

pagamento, le eventuali comunicazioni di estinzione non comportano la cancellazione d'ufficio dell'ipoteca. In questa circostanza, infatti, al pagamento non segue automaticamente l'estinzione delle garanzie ipotecarie a sostegno del credito.

Creditweb è a completa disposizione per tutti i dettagli e le informazioni. [Clicca Qui.](#)