

Risposta n. 3/2025

OGGETTO: Applicazione delle agevolazioni recate dall'articolo 17, comma 1 del decreto legislativo n. 28 del 2010 per l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale a garanzia di un credito riconosciuto nell'accordo di mediazione, il cui verbale costituisce titolo per l'iscrizione della stessa ipoteca.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante rappresenta che ha proposto un'istanza di mediazione «...avente ad oggetto il pagamento di denaro e il riconoscimento di debito nei suoi confronti, per una somma complessiva di 21.155 euri» nei confronti di alcuni soggetti debitori di suo padre, deceduto.

In data 7 dicembre 2023, in relazione alla predetta istanza ha sottoscritto, presso la Camera di Commercio XXX, sede di XXX, un accordo di mediazione, recepito nel verbale (allegato alla presente istanza) formato nella stessa data.

Con il predetto accordo, la controversia viene definita nel senso che i debitori «confermano di non aver corrisposto ad oggi alcunché al Sig. Tizio, deceduto e all'erede Caio e pertanto si riconoscono debitori nei confronti di Caio della somma totale di E 21.155,00 [...] a titolo di capitale più interessi, in precedenza concordati.

2) Dichiarano, inoltre, di non essere allo stato attuale in possesso della disponibilità finanziaria per estinguere il debito e, conseguentemente, con il presente accordo si impegnano, personalmente e con i propri eredi, a restituire il suddetto importo entro un termine ragionevole di tempo, ed in base alla propria disponibilità economica e comunque, entro e non oltre cinque anni dalla sottoscrizione del presente accordo.

3) Si impegnano, altresì, in proprio e per i propri eredi, nel caso di vendita dell'immobile sito in [...] a versare la somma di cui sono debitori contestualmente alla vendita».

Considerato che i riconosciuti debitori non sono in grado di assolvere prontamente al pagamento della somma indicata nell'accordo, l'Istante intende iscrivere un'ipoteca giudiziale a garanzia del proprio credito su un immobile in proprietà degli stessi debitori, utilizzando il titolo rappresentato dal verbale di accordo, come previsto dall'articolo 12 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.

Il verbale di mediazione, secondo quanto riferito dall'Istante costituisce, infatti, titolo idoneo all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, senza necessità di verifica del contenuto dell'accordo, a cui è dato valore "ope legis", ai fini della trascrizione dell'accordo stesso.

Alla luce di quanto premesso, l'Istante intende conoscere se tale iscrizione ipotecaria, basata sul verbale di mediazione, goda, come per tutti gli atti della mediazione, delle agevolazioni di cui all'articolo 17, comma 1 del citato decreto legislativo n. 28 del 2010. In base a tale ultima disposizione, tutti gli atti e i documenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti da ogni imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la previsione agevolativa di cui al predetto articolo 17 sia applicabile anche alla iscrizione ipotecaria in esame, derivante dal verbale di mediazione.

L'estensione del regime di favore in commento è stata già operata, infatti, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, con riferimento alla trascrizione del verbale che accerta l'avvenuta usucapione e che deve essere necessariamente trascritto ex articolo 2643 del Codice civile, ai fini dell'opponibilità ai terzi.

Analoga funzione dichiarativa riveste, per la costituzione di ipoteca giudiziale, l'iscrizione nei Registri immobiliari, per la cui formalizzazione deve

essere presentato un titolo idoneo (in questo caso il verbale di accordo) nonché la relativa nota con i dati richiesti dal Codice civile.

A parere dell'Istante, considerato che il titolo in base al quale viene formalizzata la trascrizione dell'ipoteca giudiziale in commento deriva, dunque,

dal procedimento di mediazione, può trovare applicazione, anche nel caso in esame, l'agevolazione di cui al predetto articolo 17, comma 1.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 (recante "Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali") e successive modifiche e integrazioni ha introdotto disposizioni in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

Ai sensi dell'articolo 1, lett. a), del citato decreto per "mediazione" si intende l'attività, comunque denominata, «svolta da un terzo imparziale e

finalizzata ad assistere due o più soggetti sia nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa», mentre per "conciliazione" s'intende la "composizione" della controversia in seguito allo svolgimento della mediazione.

Il medesimo articolo 1 prevede, inoltre, alla lett. b), la definizione di "mediatore", individuato come persona fisica o come collegio di persone fisiche che svolgono la mediazione «rimanendo prive, in ogni caso, del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo».

Il procedimento di mediazione, attivato da apposita domanda, ha una durata massima di tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti e si articola in una serie di incontri che si svolgono, senza formalità, tra il mediatore designato e le parti della controversia (cfr. artt. 6 e 8 del d.Lgs. n. 28 del 2010).

All'esito del procedimento in esame, se viene raggiunto un accordo amichevole, ai sensi dell'articolo 11 del citato decreto il mediatore forma processo verbale, al quale

viene allegato il testo dell'accordo. Laddove, invece, non si riesca a raggiungere un accordo, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione che può essere accettata o rifiutata dalle parti entro i successivi sette giorni, decorsi inutilmente i quali si ha per rifiutata.

Il procedimento di mediazione termina, quindi, nel momento in cui viene formato il relativo verbale (sia in caso di raggiungimento dell'accordo amichevole sia per intervenuta accettazione della proposta di conciliazione formulata dal mediatore). Tale verbale conclusivo dell'iter conciliativo deve essere sottoscritto dalle parti, dai loro avvocati e dagli altri partecipanti alla procedura nonché dal mediatore che procede, altresì, alla certificazione dell'autografia delle sottoscrizioni apposte (cfr. articolo 11, comma 4, primo periodo, del d.Lgs. n. 28 del 2010).

Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti soggetti a trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 del Codice civile (che trasferiscono e/o costituiscono diritti reali immobiliari) la sottoscrizione del verbale di accordo deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, in base all'articolo 11, comma 7 del predetto decreto legislativo.

Ai sensi dell'articolo 12 del citato decreto (rubricato "Efficacia esecutiva ed esecuzione") «1. Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite dagli avvocati, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati, anche con le modalità di cui all'articolo 8-bis, costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. [...]

1-bis. In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico. [...]

2. Con l'omologazione l'accordo costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale».

Ai fini fiscali, si rileva che nell'ambito delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 28 del 2010 è stata introdotta anche una peculiare disciplina di carattere agevolativo, in materia di imposte indirette, per gli atti del procedimento di mediazione.

In particolare, la vigente previsione di cui all'articolo 17, comma 1 del predetto decreto, come modificata dal decreto legislativo del 10 ottobre 2022 n. 149, dispone che «Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura».

Il successivo comma 2 stabilisce, inoltre, che «Il verbale contenente l'accordo di conciliazione è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di centomila euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente».

Per quanto concerne l'applicazione, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, del regime di favore sopra individuato, si fa presente che, stante il

generico riferimento operato dal legislatore al comma 1 dell'articolo 17 del d.Lgs. n. 28 del 2010, il quale, come detto, prevede un regime di esenzione da «ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura», si ritiene che nell'ambito di

tale definizione siano ricompresi anche quei tributi non espressamente menzionati dalla norma.

Detto regime di esenzione, come precisato con la risposta pubblicata del 31 luglio 2020, n. 235 (con riferimento alla previgente formulazione dell'articolo 17, di analogo tenore ai fini in argomento) trova applicazione anche per le imposte ipotecaria e catastale, indipendentemente dal valore dei trasferimenti oggetto dell'accordo.

L'ampliamento, in via interpretativa, dell'ambito agevolativo in esame è stato operato anche dalla Suprema Corte di Cassazione, con l'Ordinanza del 16 giugno 2020, n. 11617 con la quale, al riguardo, è stato precisato che «2.7. parimenti, l'esenzione prevista dall'art. 17 cit., comma 2 (con particolare riguardo alle imposte ipocatastali, nel caso in esame) si applica agli atti, documenti e provvedimenti del procedimento di mediazione, ovvero compresi nell'ambito dell'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa (D.Lgs. cit., art. 1, lett. a)), dovendo quindi ritenersi esenti da tassazione l'istanza di mediazione, i documenti allegati, l'adesione alla mediazione, le eventuali memorie delle parti, "i provvedimenti" emanati dal mediatore e quindi la proposta di conciliazione, il verbale di conciliazione ed eventuali copie dello stesso, nonché la nomina e l'accettazione dell'incarico che l'Organismo di Conciliazione conferisce al mediatore; 2.8. se ne desume, pertanto, che l'applicazione del regime fiscale agevolato è limitata agli atti concernenti il procedimento di mediazione, considerato anche che il

trattamento tributario agevolativo, avente natura eccezionale, è di stretta interpretazione ed insuscettibile di applicazione analogica;».

Come sopra evidenziato, si rileva che il procedimento di mediazione termina nel momento in cui viene formato il relativo verbale. Tale circostanza,

unitamente a quelle sopra esaminate, porta a ritenere che nell'ambito agevolativo di cui al citato articolo 17, comma 1 in commento non possa essere ricompresa, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, l'iscrizione ipotecaria che l'Istante intende porre in essere al fine di garantire il proprio credito. Detta iscrizione, di fatto, non appare posta in essere in dipendenza o al fine dello svolgimento dell'attività procedimentale, o comunque strumentale rispetto al procedimento di mediazione, in quanto attiene ad una fase successiva alla chiusura del procedimento, ovvero

quella dell'esecuzione dell'accordo di mediazione.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Resta impregiudicato il potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE AD INTERIM
(firmato digitalmente)**