

VENDITA DELL'IMMOBILE ACQUISTATO CON LE AGEVOLAZIONI: DIFFICOLTOSO IL RECUPERO DELL'IMPOSTA NEI CONFRONTI DEI CONTRIBUENTI NULLATENENTI

a cura di Antonino Romano

L'Agenzia delle entrate non può rivalersi sui beni dei genitori del debitore inadempiente per debiti imputabili al loro figlio. Capita sempre più di sovente che i contribuenti, dopo aver beneficiato di agevolazioni fiscali, per esempio riferite all'acquisto di abitazione principale, non siano in grado di onorare gli impegni con l'Istituto di Credito mutuante e siano costretti a vendere l'immobile prima del decorso del quinquennio. La perdita delle agevolazioni determina l'emissione di avviso di accertamento e l'attivazione, da parte dell'Agente di riscossione, delle procedure esecutive contro il debitore, ed eventualmente, contro i suoi familiari.

Caso di studio

Si ipotizza che un soggetto abbia acquistato un immobile adibito ad <abitazione principale>, godendo delle agevolazioni "prima casa" ma a seguito di difficoltà economiche sia stato costretto alla vendita prima del decorso del quinquennio ⁽¹⁾.

Il contribuente, nullatenente, stabilitosi presso l'abitazione dei genitori, riceve avviso di accertamento e cartella di pagamento per la restituzione delle somme. Ci si chiede se l'Agente di riscossione possa rivalersi, per il soddisfacimento del credito vantato, oltre che verso il contribuente inadempiente, anche nei confronti dei beni immobili e mobili dei genitori del contribuente.

Mancato pagamento dell'imposta complementare

La casistica proposta è stata affrontata, di recente, in una risposta ad un interrogativo posto dai lettori di un noto quotidiano specializzato ⁽²⁾.

In linea di massima verrebbe esclusa qualsiasi responsabilità dei genitori del debitore causa l'assenza di titolo esecutivo affinché il locale ufficio delle entrate possa agire nei loro confronti.

Tuttavia, la questione parrebbe prospettarsi in maniera diversa in caso di iscrizione a ruolo, non onorata di imposta complementare di registro irrogata a seguito dell'emissione dell'avviso di accertamento (e della relativa cartella di pagamento) per il recupero delle agevolazioni <prima casa> indebitamente fruita.

¹ Si ha decadenza dal beneficio c.d. 'prima casa' e il conseguente recupero delle maggiori imposte e relative sanzioni (30 per cento) nel caso in cui l'abitazione acquistata in regime di favore venga trasferita, a titolo oneroso o gratuito, entro cinque anni dalla data dell'acquisto (comma 4, nota II - bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). Tale decadenza tuttavia non si verifica qualora il contribuente, entro un anno dall'alienazione (effettuata prima del decorso del quinquennio) dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

² E. M. PISAPIA, L'Agenzia non può rivalersi sui genitori del debitore, *Il Sole 24 Ore* - "L'Esperto Risponde" n. 2838 fascicolo numero 55 del 14 luglio 2008.

Il commercialista telematico

Come noto, l'articolo 42 del Testo unico dell'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica, 26 aprile 1986, n. 131, distingue l'imposta principale, dall'imposta suppletiva e da quella complementare; quest'ultima assume carattere residuale rispetto alle prime due.

Si considera complementare, in primo luogo, l'imposta risultante dall'attività di controllo e di accertamento dell'ufficio, tranne quella che viene liquidata e riscossa in sede di registrazione d'ufficio. Ha natura di imposta complementare, anche quella applicata dall'ufficio a seguito di denuncia di eventi successivi alla registrazione, e quella richiesta, come nella fattispecie in esame, per decadenza di agevolazioni fiscali applicate al momento della registrazione (a meno che l'agevolazione non sia stata erroneamente applicata dall'ufficio, pur in presenza di un atto che, fin dall'inizio, conteneva tutti i necessari presupposti di fatto e di diritto per consentire la valutazione in ordine alla spettanza dell'agevolazione medesima; in quel caso, l'imposta si considera suppletiva essendo diretta a correggere errori ed omissioni dell'ufficio). Infine, si considera complementare, anche la maggiore imposta richiesta dall'ufficio successivamente alla registrazione a seguito di errori, volontari e non, commessi dal contribuente o dal notaio.

Pertanto, qualora l'imposta complementare di registro non pagata, sia iscritta a ruolo nell'ambito della cartella di pagamento, è stata avanzata ⁽³⁾ l'ipotesi secondo cui i genitori del contribuente inadempiente potrebbero essere incisi dall'azione di recupero delle agevolazioni qualora:

- il figlio abbia stabilito la propria residenza anagrafica presso la medesima abitazione dei genitori;
- l'agente di riscossione proceda all'azione esecutiva presso la casa di abitazione (dei genitori e del figlio).

I procedimenti di espropriazione

Come noto, l'espropriazione può riguardare:

- ✚ beni mobili presso il debitore;
- ✚ cose del debitore presso terzi;
- ✚ crediti del debitore verso terzi (fra cui: crediti di lavoro, e per fitti e pigioni);
- ✚ beni immobili e diritti reali immobiliari.

I beni mobili (articoli 62-71, Dpr 602/73).

Destinato a nuova fortuna dopo le modificazioni all'articolo 492, Codice di procedura civile che — in caso di pignoramento insufficiente — obbliga il debitore ad «indicare ulteriori beni utilmente pignorabili»; in mancanza, incorre nella reclusione fino a un anno o nella multa fino a 516 euro (articolo 388, Codice penale).

Non si possono pignorare i mobili elencati nell'articolo 514, Codice di procedura civile e «gli strumenti e gli oggetti indispensabili per l'esercizio della professione, dell'arte o del mestiere del debitore possono essere pignorati nei limiti di 1/5» (articolo 515, Codice di procedura civile).

In concessionario deve astenersi dal pignoramento se i beni appartengano a persone diverse dal debitore o da suoi congiunti.

Molto particolareggiate sono le norme riferite alla vendita dei beni pignorati.

La vendita al 1° incanto di norma avviene in base al valore indicato nel pignoramento.

Al 2° incanto i beni sono venduti al miglior offerente, «ad un prezzo non inferiore alla metà del prezzo base del 1° incanto».

³ Cfr. E. M. PISAPIA, *L'Agenzia non può rivalersi sui genitori del debitore*, op. cit.

Il commercialista telematico

Se i beni restano invenduti anche al 2° incanto, il concessionario entro tre mesi procede alla vendita a trattativa privata (per un prezzo non inferiore alla metà del prezzo base del secondo incanto), oppure ad un terzo incanto (ad offerta libera). I beni invenduti ritornano al debitore

Opposizione pignoramento

Pertanto, come abbiamo potuto osservare, i genitori del contribuente inadempiente hanno la possibilità di opporsi all'eventuale atto di pignoramento affermando che i beni appartengono a loro e non al figlio.

Infatti ai sensi dell'articolo 58, decreto del presidente della repubblica 29 settembre 1973, n. 602, (codificato opposizione di terzi) l'opposizione prevista dall'articolo 619 del codice di procedura civile deve essere promossa prima della data fissata per il primo incanto.

L'opposizione non può essere proposta quando i mobili pignorati nella casa di abitazione o nell'azienda del debitore iscritto a ruolo o dei coobbligati, o in altri luoghi a loro appartenenti, hanno formato oggetto di una precedente vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione forzata promossa dal concessionario a carico del medesimo debitore o dei medesimi coobbligati.

Il coniuge, i parenti e gli affini fino al terzo grado del debitore iscritto a ruolo e dei coobbligati, per quanto riguarda i beni mobili pignorati nella casa di abitazione o nell'azienda del debitore o del coobbligato, o in altri luoghi a loro appartenenti, possono dimostrare la proprietà del bene esclusivamente con atti pubblici o scritture private di data certa anteriore

- a) alla presentazione della dichiarazione, se prevista e se presentata;
- b) al momento in cui si è verificata la violazione che ha dato origine all'iscrizione a ruolo, se non è prevista la presentazione della dichiarazione o se la dichiarazione non è comunque stata presentata;
- c) al momento in cui si è verificato il presupposto dell'iscrizione a ruolo, nei casi non rientranti nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b).

Dimostrazione di appartenenza dei beni

In definitiva, al fine di scongiurare azioni dell'Agente di riscossione, compete ai genitori del contribuente inadempiente, con residenza anagrafica presso il domicilio dei genitori medesimi, di provare che i beni presenti in casa non appartengono al figlio, ma risultano di loro proprietà.

Per giurisprudenza consolidata, ai sensi dell'art. 513 codice di procedura civile esiste una presunzione di appartenenza dei beni rinvenuti nella "casa del debitore" (cioè il luogo per es. in cui abita, nel caso in questione, il contribuente inadempiente) al debitore stesso.

Tuttavia, come abbiamo già osservato in precedenza, questa presunzione può essere superata solo attraverso l'opposizione di terzo ex art. 619 codice di procedura civile attraverso cui l'interessato chiede la declaratoria di illegittimità del procedimento esecutivo per mancata appartenenza dei beni al debitore.

Ovviamente l'onere della prova poi spetta ai genitori e quindi dovranno produrre nella domanda gli elementi documentali che innanzitutto provano la proprietà dei mobili in capo a loro (come ad esempio le fatture) ed in secondo luogo l'eventuale concessione in godimento al debitore di altri beni strettamente personali che, idealmente, possono essere da lui utilizzabili, quali per esempio, personal computer, telefoni cellulari, apparecchi elettronici, (come contratti di comodato (si veda fac simile)).

Il commercialista telematico

Attivazione dei pignoramenti mobiliari: le novità della legge delega

Si noti, infine come, il legislatore sia intervenuto al fine di valutare l'affidabilità dello strumento del pignoramento immobiliare.

A seguito della riforma della riscossione sembrerebbe che tale strumento debba essere utilizzato con maggior cautela.

In tale direzione, con l'art. 1 legge delega 28 settembre 1998, n. 337, il governo è delegato ad emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi recanti disposizioni volte al riordino della disciplina della riscossione e del rapporto con i concessionari e con i commissari governativi provvisoriamente delegati alla riscossione, al fine di conseguire un miglioramento dei risultati della riscossione mediante ruolo e di rendere più efficace ed efficiente l'attività dei concessionari e dei commissari stessi.

In sostanza, si intende operare uno snellimento e razionalizzazione delle procedure di esecuzione anche nel rispetto del principio della collaborazione del debitore all'esecuzione, secondo modalità che prevedano, tra l'altro la facoltà, per il concessionario, di non procedere, per motivate ragioni, all'esecuzione mobiliare mediante accesso alla casa di abitazione del debitore, con eventuale utilizzazione degli istituti di vendite giudiziarie.

Antonino Romano
30 Luglio 2008

Bozza CONTRATTO DI COMODATO di COSE MOBILI

Stipulato oggi in data ..., in ...)<luogo>

TRA:

Il Sig. ... nato a ... il ... domiciliato in ...

- comodante -

E:

Il Sig. ... nato ad ... il ... domiciliato

- comodatario -

Le parti convengono e stipulano:

1 - Il sig ... (d'ora in poi chiamato comodante), consegna al sig. (d'ora in poi chiamato comodatario), perché se ne serva, per l'uso consentito per destinazione, i seguenti beni che si trovano presso l'abitazione del comodatario :

<descrizione>

Nell'elenco non sono state inserite, evidentemente, le cose mobili di cui all'art. 514 del codice di procedura civile.

2 - Il Comodatario si servirà dei beni sopra descritti, con la dovuta diligenza, esclusivamente ai fini di un loro godimento gratuito, impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.

Il commercialista telematico

3 - La durata è fissata in anni 15 con decorrenza dalla data di registrazione del contratto presso la competente Agenzia delle entrate, ufficio di Alla scadenza del termine convenuto il comodatario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Se però durante il termine convenuto sopravviene un urgente e imprevisto bisogno al comodante questi può esigerne la restituzione immediata.

4 - Il comodatario è tenuto a custodire e conservare le cose descritte al punto n. 1, con la diligenza del buon padre di famiglia e non può concedere a terzi il godimento della stessa, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

5 - Il comodatario è costituito custode delle cose mobili oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso delle cose mobili.

6 - Le eventuali migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino delle cose mobili nello stato in cui questi li ha ricevute.

7 - Sono a carico del comodatario le spese per servirsi delle cose mobili; egli ha diritto al rimborso se trattasi di spese straordinarie, necessarie ed urgenti.

8 - Le spese di registrazione del presente atto sono a carico del sig. <nome e cognome>.

9 - È fatto espresso divieto di cessione di contratto, senza consenso scritto del comodante.

10 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile all'articolo 1803 e seguenti Codice Civile

Letto, approvato e sottoscritto.

Il comodante
.....

Il comodatario
.....

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le seguenti clausole: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,

Il comodante
.....

Il comodatario
.....