

Giovedì
30 Giugno 2016

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilssole24ore.com
@24NormeTributi



CORTE UE

«Pro rata» Iva ad alto rischio

Raffaele Rizzardi e Gian Paolo Tosoni ▶ pagina 41



LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa

MARTEDÌ: Condominio

MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia

GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito

VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni

Decreto banche. Il provvedimento approvato introduce una formula che non toglie l'oggetto della garanzia al debitore

Il bene in pegno resta in azienda

All'inadempimento il creditore può vendere i cespiti, darli in locazione ed escutere i crediti

Angelo Busani

Una svolta epocale nella materia delle garanzie rilasciabili a supporto della concessione di credito alle imprese da parte delle banche, con la finalità di stimolare l'erogazione di finanziamenti a fronte di un maggior grado di protezione delle ragioni del creditore in caso di inadempimento del debitore finanziato. Questo l'obiettivo del decreto legge 3 maggio 2016 n. 59 definitivamente approvato in Parlamento (la legge di conversione è in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale), il quale punta su due nuovi istituti: la codificazione di una specifica versione del cosiddetto "patto marciano" (si veda l'articolo in basso) e l'introduzione nel nostro ordinamento del "pegno non possessorio".

Già la sua stessa denominazione evidenzia la novità che il pegno non possessorio presenta, rispetto alla tradizionale figura del pegno contenuta nel Codice civile, vale a dire il fatto che l'oggetto del pegno rimane nella disponibilità del debitore: per costituire il pegno non è più necessario che si abbia la consegna della cosa al creditore (articolo 2786, Codice civile) e la prelazione del credito-

re nella ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita del bene oggetto di pegno non dipende più dal fatto che tale bene sia rimasto nel possesso del creditore (articolo 2787, Codice civile).

Per pegno non possessorio si intende, dunque, il pegno concesso mediante atto scritto, pubblicato in un registro (il «registro dei pegni non possessorio») tenuto con modalità informatiche dal-

LA PROCEDURA

L'accordo va stipulato con un atto scritto che viene pubblicato nel registro ad hoc tenuto dalle Entrate

L'agenzia delle Entrate. Per effetto di questa pubblicità il pegno non possessorio si costituisce, prende grado (dal che la possibilità di una pluralità di gradi di pegno) e diviene opponibile ai terzi (anche nel caso di procedure concorsuali).

Il pegno non possessorio è concedibile solo dagli imprenditori iscritti nel Registro delle imprese e serve a garantire i crediti loro concessi, «presenti o futuri», «de-

terminati o determinabili» (ma con specificazione del loro importo massimo) inerenti all'esercizio dell'impresa; e può essere impresso unicamente su:

a) crediti derivanti dall'esercizio dell'impresa o a essa inerenti;
b) su beni mobili anche immateriali destinati all'esercizio dell'impresa (con esclusione dei beni mobili registrati) «esistenti o futuri, determinati o determinabili anche mediante riferimento a una o più categorie merceologiche o a un valore complessivo».

A meno che il contratto di concessione del pegno non stabilisca diversamente, chi concede il pegno è autorizzato a trasformare o alienare (nel rispetto della loro destinazione economica) i beni gravati da pegno: in tal caso il pegno si trasferisce, rispettivamente, al prodotto risultante dalla trasformazione, al corrispettivo della cessione del bene gravato o al bene sostitutivo acquistato con tale corrispettivo.

Al verificarsi di un evento che determina l'escussione del pegno, il creditore, previo avviso scritto al datore della garanzia, ha facoltà di procedere:

a) alla vendita dei beni oggetto del pegno, trattenendo il corri-

spettivo a soddisfacimento del credito fino a concorrenza della somma garantita e con l'obbligo di restituire l'eccedenza al debitore; la vendita deve essere effettuata dal creditore tramite procedure competitive anche mediante soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di non apprezzabile valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati (l'operatore esperto è nominato di comune accordo tra le parti o, in mancanza, è designato dal giudice);

b) alla escussione dei crediti oggetto di pegno fino a concorrenza della somma garantita;

c) alla locazione del bene oggetto del pegno, imputando il canone a soddisfacimento del proprio credito fino a concorrenza della somma garantita;

d) all'appropriazione dei beni oggetto del pegno fino a concorrenza della somma garantita, a condizione che il contratto preveda anticipatamente i criteri e le modalità di valutazione del valore del bene oggetto di pegno e dell'obbligazione garantita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tre tipologie di «patto marciano»

01 | IL PATTO MARCIANO NEI CONTRATTI BANCA/IMPRESA (DL 59/2016)

È l'accordo tra banca e impresa finanziata avente a oggetto il trasferimento alla banca di un bene immobile sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario; se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale lo può direttamente vendere al fine di compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito

mutuatario moroso). Il potere della banca di vendere la casa del cliente qui non deriva dalla legge ma da un accordo in tal senso che la banca abbia raggiunto con il cliente nel momento in cui il mutuo viene stipulato

03 | IL PATTO MARCIANO NEL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO (LEGGE 44/2015)

All'anziano viene concesso un finanziamento a fronte dell'iscrizione di un'ipoteca sulla casa di proprietà (che dunque l'anziano non è costretto a vendere, potendo continuare a viverci serenamente) mentre la restituzione del capitale e degli interessi fa carico, in tutto o in parte, agli eredi posteriormente al decesso del mutuatario. Tuttavia, ove costoro si rifiutino di provvedere a questo pagamento, la banca può vendere l'immobile e soddisfarsi con il ricavato (restituendo agli eredi l'eventuale eccedenza)

02 | IL PATTO MARCIANO NEI CONTRATTI BANCA/CONSUMATORE (DLGS 72/2016)

In caso di inadempimento del mutuatario (per un importo di almeno 18 rate), in conseguenza di una clausola ad hoc inserita nel contratto di mutuo all'atto della sua stipula, la banca matura la possibilità di vendere la casa sottoposta a ipoteca (cioè ha l'effetto di esdebitare completamente il

Entrate. In testa Roma, Milano e Napoli

Le lettere del fisco verso le grandi città

A settembre si riparte

Francesca Milano

MILANO

Sono le grandi città a vincere nella classifica delle lettere inviate dall'agenzia delle Entrate. Roma, Milano e Napoli risultano le province con il maggior numero di segnalazioni di anomalie.

In totale il fisco ne ha inviate 210 mila, in tre tranches. Con le lettere l'Agenzia informa il contribuente che i controlli informatici segnalano un errore o una dimenticanza nei redditi dichiarati per il 2012. La segnalazione permette al contribuente di correggere l'errore tramite il ravvedimento operoso, pagando una sanzione del 12 per cento. «Queste lettere - spiegano dalle Entrate - si trasformeranno in controlli il prossimo anno. In quel caso la sanzione sarà del 90/180% delle imposte evase». Il messaggio è chiaro: le lettere non vanno sottovalutate e, anzi, rappresentano una chance di sconto per il contribuente.

A riceverle per posta ordinaria o via Pec, in questi mesi, sono state migliaia di persone fisiche e titolari di partita Iva. Le lettere sono frutto dell'in-

croci di dati informatizzati: sotto la lente sono finite le anomalie relative ad alcuni redditi, che, dai dati in possesso dell'Agenzia, risulterebbero non dichiarati, in tutto o in parte, nel modello Unico o 730 presentato nel 2012. In particolare, i redditi non dichiarati sono quelli derivanti dall'affitto di un immobile di proprietà; redditi di lavoro dipendente e assimilati; assegni periodici corrisposti dall'ex coniuge; redditi di partecipazione in società di persone o in società a responsabilità limitata a ristretta base proprietaria che hanno optato per il regime della trasparenza; redditi di capitale relativi a utili corrisposti da società di capitale o enti commerciali; redditi di lavoro autonomo non derivante da attività professionale e alcune tipologie di redditi diversi; redditi di impresa derivanti da plusvalenze e/o sopravvenienze attive. Chi non ha ricevuto alcuna lettera dalle Entrate non può ancora tirare un sospiro di sollievo: da settembre è prevista una nuova tornata di invii.

francesca.milano@ilssole24ore.com
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'altro strumento. Il bene viene trasferito alla banca sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario

Il patto marciano garantisce i mutui

Fino a poche settimane fa il "patto marciano" era una costruzione sostanzialmente confinata nel diritto teorico: così si individuava il contratto per effetto del quale, in caso di inadempimento del debitore, il creditore acquisisce la proprietà di un dato bene di proprietà del debitore, con l'obbligo però del creditore di versare al debitore la differenza tra l'importo del proprio credito e il valore del bene oggetto di garanzia.

Era un contratto assai poco praticato (probabilmente perché non regolamentato) ma sicuramente lecito, in quanto non lesivo del divieto di patto commissorio e cioè dell'accordo in base al qua-

le il creditore diviene proprietario di un bene del debitore inadempiente, senza dovergli corrispondere alcunché. Con la legge sul vitalizio ipotecario, poi con il Dlg 72/2016 (che consente alla banca di vendere la casa del mutuatario consumatore in caso di suo inadempimento) e con il DL 59/2016 (concernente i finanzia-

L'ITER

In due anni sono state emanate tre versioni diverse di questo strumento giuridico finora poco utilizzato

menti alle imprese), il patto marciano compie invece un impetuoso ingresso nell'ambito del diritto codificato del nostro ordinamento (si veda la scheda in alto).

Nella "versione" del DL 59/2016 (quella del Dlg 72/2016 è invece diversamente configurata), il patto marciano è inquadrato come l'accordo tra la banca finanziatrice e l'impresa finanziata avente a oggetto il trasferimento alla banca di un bene immobile (di proprietà dell'impresa debitrice o di un terzo) sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato stru-

mentale, fabbricato abitativo), ma non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In sostanza, se l'impresa finanziata è inadempiente, l'immobile è trasferito alla banca la quale (salvo tenerlo, ciò che è però improbabile) lo può direttamente vendere al fine di compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito, senza quindi doversi far luogo - come capita nel caso di inadempimento di un credito ipotecario - a una procedura esecutiva giudiziale: il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore, ma ne viene pre-

visto il passaggio di proprietà alla banca nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce la pubblicazione sul bene in questione di altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, la trascrizione di un pignoramento o di una domanda giudiziale o l'iscrizione di ipoteche), in quanto, se la condizione di inadempimento si verifica, il passaggio di proprietà alla banca del bene oggetto di garanzia si deve intendere avvenuto nel momento stesso in cui il patto marciano venne originariamente trascritto.

Dato che si tratta di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge stessa direttamente definisce quando si ha questa situazione: occorre anzitutto che si tratti di un ritardo nell'adempimento di almeno nove mesi (o di dodici mesi, nel caso che l'ammortamento del mutuo abbia raggiunto l'85%) e inoltre:

a) nel caso di rate mensili, si deve avere un mancato pagamento di almeno tre rate (anche non consecutive);
b) nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, si deve avere il mancato pagamento anche di una sola rata;
c) nel caso di obbligo di restituzione non rateale, il ritardo va calcolato con riferimento alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le lettere del fisco

Le prime 10 direzioni provinciali
Da dove sono partite più lettere

1	I di Roma	8.174
2	II di Milano	8.157
3	II di Roma	7.301
4	III di Roma	5.644
5	I di Napoli	4.887
6	I di Milano	4.774
7	II di Napoli	4.733
8	Bari	4.635
9	II di Torino	4.416
10	Palermo	4.309

Le ultime 10 direzioni provinciali
Da dove sono partite meno lettere

1	Isernia	348
2	Gorizia	373
3	Sondrio	400
4	Verbania Cusio O.	428
5	Vercelli	433
6	Belluno	436
7	Aosta	464
8	Oristano	467
9	Biella	469
10	Enna	550

Nota: I dati sono relativi alle Direzioni provinciali. Fonte: Agenzia delle Entrate



F2A.
HUMAN RESOURCES, FINANCE & ADMINISTRATION.
SCEGLI L'ESPERIENZA DI UN SOLO INTERLOCUTORE.

DALL'ELABORAZIONE DEL PAYROLL ALLA GESTIONE DELLA CONTABILITÀ:
F2A È LA FORMULA GIUSTA PER LE TUE ESIGENZE.

Sappiamo che solo un'azienda efficiente da un punto di vista dei servizi è un'azienda in grado di dedicarsi alla ricerca, allo sviluppo del brand e alla crescita del proprio business. Per questo, da oltre 50 anni, mettiamo in campo la nostra esperienza per dare alla vostra Direzione Risorse Umane e alla vostra Direzione Finanziaria un unico interlocutore e una rete di servizi integrati per la gestione in outsourcing del payroll, dell'amministrazione del personale e della contabilità. Qualunque siano le vostre esigenze, abbiamo la soluzione. In Italia e all'estero.

F2A
FIS ANTEX
THE RIGHT FORMULA FOR YOUR BUSINESS
www.f2a.biz