

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

Finanziamenti. L'immobile dell'imprenditore può essere trasferito sotto condizione di inadempimento

Alla banca la proprietà del bene in garanzia

In caso di mancato pagamento l'istituto potrà procedere alla vendita diretta

Angelo Busani

Offrire alla banca mutuante un nuovo ed efficiente strumento di garanzia alternativo alla tradizionale ipoteca (con lo stimolo che, di conseguenza, ne deriva per la concessione del credito da parte delle banche), puntando sul fatto di evitare le inevitabili tempistiche proprie delle procedure esecutive in caso di inadempimento delle obbligazioni garantite da ipoteca: è questa la finalità del nuovo istituto, introdotto dal decreto legge 3 maggio 2016 n. 59 (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 102 dello stesso giorno), consistente nel trasferimento alla banca di un bene immobile sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario: in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile viene trasferito alla banca e questa lo può poi direttamente vendere, senza far luogo a una procedura esecutiva giudiziale, al fine di compensare, con il ricavato dalla vendita, il proprio credito (avendo comunque già restituito al mutuatario inadempiuto, prima della vendita "forzata" e indipendentemente da essa, la differenza tra il valore di stima dell'immobile dato in garanzia e l'importo del debito).

La nuova norma prevede infatti che il contratto di finanziamento concluso tra un imprenditore e una banca (o altro soggetto autorizzato a concedere finanziamenti nei confronti del pubblico) può essere garantito dal trasferimento, in favore del creditore (o di una società da questi controllata o al

medesimo collegata e autorizzata ad acquistare, detenere, gestire e trasferire diritti reali immobiliari), della proprietà di un immobile o di un altro diritto reale immobiliare di titolarità dell'imprenditore o di un terzo, il tutto sospensivamente condizionato all'inadempimento del debitore. L'immobile oggetto di garanzia può essere di qualsiasi natura (terreno, fabbricato strumentale, fabbricato abitativo), con l'unica eccezione che non può trattarsi dell'abitazione principale del datore di ipoteca, del suo coniuge o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In altri termini, il bene oggetto di garanzia rimane di proprietà dell'imprenditore (o del terzo datore), ma ne viene previsto il passaggio di proprietà alla banca (o ad altro soggetto strumentale alla banca) nel caso in cui l'imprenditore mutuatario non rimborsi il finanziamento: trascrivendo nei Registri immobiliari il trasferimento sotto condizione sospensiva, si impedisce a qualunque altro soggetto di imporre sul bene in questione altre formalità pregiudizievoli per la banca mutuante (ad esempio, questa trascrizione rende infruttuosa la trascrizione successiva di un pignoramento o di una domanda giudiziale e l'iscrizione di ipoteche), in quanto, se la condizione di inadempimento si verifica, il passaggio di proprietà del bene oggetto di garanzia si intende avvenuto nel momento stesso in cui il patto di garanzia viene originariamente trascritto,

e ciò per effetto del tipico meccanismo retroattivo connesso alla verificazione della condizione sospensiva.

La nuova norma non riguarda solo i contratti di mutuo che verranno stipulati d'ora innanzi, ma anche quelli in corso, per i quali questa nuova modalità di garanzia venga esplicitamente pattuita mediante un atto notarile. Qualora, in quest'ultimo caso, siano oggetto di trasferimento sospensiva-

mente condizionato immobili già gravati (come è normale che sia, nella maggior parte dei casi) da ipoteca, la nuova legge stabilisce che il patto di trasferimento sospensivamente condizionato prevale, nonostante sia stato trascritto posteriormente all'ipoteca, sulle formalità trascritte o iscritte nei Registri immobiliari successivamente alla iscrizione dell'originaria ipoteca.

Dato che si tratta, come det-

to, di un patto di trasferimento sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario, la legge si fa direttamente carico di definire come "inadempimento" la situazione che si ha:

• nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si abbia un mancato pagamento protratto per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);

• nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quando si abbia il mancato pagamento anche di una sola rata;

• nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre sei mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire.

Dal punto di vista procedurale, verificatosi l'inadempimento, il creditore notifica una dichiarazione di volersi avvalere degli effetti del patto di trasferimento della proprietà. Decorsi 60 giorni, il creditore chiede al presidente del tribunale lanomina di un perito per la stima dell'immobile (con relazione giurata), il quale comunica il valore dell'immobile agli interessati. In questo momento si verifica il passaggio di proprietà del bene dal datore di ipoteca alla banca, se il valore è inferiore al debito; se è invece superiore, il passaggio di proprietà si ha nel momento in cui la banca paga al debitore la differenza tra il valore perito e l'importo del debito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'identikit

LA MAXI-GARANZIA

Il nuovo istituto, introdotto dal Dl 3 maggio 2016 n. 59, consiste nel trasferimento alla banca di un bene immobile sotto la condizione sospensiva dell'inadempimento del mutuatario: in sostanza, se il mutuatario è inadempiente, l'immobile viene trasferito alla banca e questa lo può poi vendere direttamente, senza far luogo a una procedura esecutiva giudiziale. Con il ricavato dalla vendita, la banca può così compensare il proprio credito, avendo comunque già restituito al mutuatario inadempiuto, prima della vendita "forzata" e indipendentemente da essa, la differenza tra il valore di stima dell'immobile dato in garanzia e l'importo del debito

L'INADEMPIMENTO

La legge definisce come «inadempimento» la situazione che si ha:

- nel caso di ammortamento a rate mensili, quando si ha un mancato pagamento protratto per oltre sei mesi dalla scadenza di almeno tre rate (anche non consecutive);
- nel caso di ammortamento a rate di durata superiore a quella mensile, quando si ha il mancato pagamento anche di una sola rata;
- nel caso di obbligo di restituzione non rateale (il cosiddetto finanziamento bullet, da restituire in unica soluzione a una data scadenza), qualora si abbia un ritardo di oltre sei mesi rispetto alla data in cui il rimborso sarebbe dovuto avvenire

Legge fallimentare. L'obiettivo è tagliare i tempi delle procedure concorsuali

Più poteri e oneri per il curatore

Angelo Busani

Alberto Guiotto

Ridurre la durata delle procedure concorsuali, anche con l'ausilio di supporti telematici e velocizzare il pagamento dei creditori: è questo l'obiettivo delle modifiche alla legge fallimentare introdotte dal Dl 59/2016. Le modifiche riguardano sia il fallimento sia il concordato preventivo.

Il comitato dei creditori

La nuova normativa specifica, anzitutto, che il comitato dei creditori è costituito sin dal momento dell'accettazione dei suoi membri, anche per via telematica, senza necessità di convocazione dinanzi al curatore fallimentare e prima dell'elezione del suo presidente. Grazie all'anticipata presenza del comitato dei creditori, il curatore potrebbe quindi procedere alla liquidazione dei beni già nella fase iniziale della procedura e comunque prima della predisposizione del programma di liquidazione; a ben vedere, peraltro, questa possibile anticipa-

zione temporale appare minima, posto che l'attuale formulazione dell'articolo 40 della legge fallimentare prevede già che il comitato debba riunirsi entro i giorni dalla sua nomina per l'individuazione del suo presidente; il legislatore ha probabilmente inteso scongiurare il pericolo che il comitato dei creditori rimanga inattivo per un lungo periodo a causa dell'inerzia del curatore nella sua convocazione.

Crediti e passivo

Un secondo aspetto di novità concerne la materia della verifica dei crediti concorsuali e della formazione dello stato passivo fallimentare, il che spesso richiede, specie nei fallimenti di maggiori dimensioni, una pluralità di udienze, le quali ritardano inevitabilmente la ripartizione ai creditori delle attività sino a quel momento liquidate: ebbene, l'articolo 95 della legge fallimentare, così come modificato dal Dl 59/2016, prevede ora che l'udienza possa essere svolta anche in via telematica, purché

con modalità idonee a garantire il contraddittorio e l'effettiva partecipazione dei creditori. Al riguardo, viene precisato che l'udienza telematica potrà sfruttare strutture informatiche messe a disposizione della procedura anche da soggetti terzi: essendo evidente che il supporto informatico non possa che essere reperito presso provider specializzati, la norma intende probabilmente riferirsi anche all'eventualità che enti terzi, quali ordini professionali o fondazioni, possano procurare gratuitamente al tribunale fallimentare questo servizio.

Il via al concordato

Analoga previsione il Dl 59/2016 riferisce, questa volta nell'ambito del concordato preventivo, all'adunanza dei creditori chiamata a esprimere il voto sulla proposta concordataria: anche in questo caso lo scopo della norma è quello di evitare che una pluralità di udienze possa ritardare l'omologazione e, quindi, l'esecuzione del concordato. Nella prassi, peraltro, è raro che

le adunanze dei creditori si protraggano per più di un'udienza, posto che la possibilità per i creditori di formulare il loro voto nei 20 giorni successivi, anche a mezzo posta elettronica, ha normalmente un forte effetto decongestionante sulle adunanze di cui all'articolo 174 della legge fallimentare anche nei concordati di maggiori dimensioni.

Recupero o cessione crediti

Al fine di agevolare il recupero o la cessione dei crediti dell'impresa fallita o in concordato, è inoltre previsto un forte rafforzamento dei poteri di indagine patrimoniale del curatore fallimentare, del commissario e del liquidatore giudiziale. L'articolo 110 del Dl 59/2016 estende infatti a questi soggetti la facoltà (prevista dall'articolo 155-sexies delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile) di accedere alle banche dati che contengano informazioni patrimoniali sui soggetti nei cui confronti la procedura vanta un credito, anche in assenza di un titolo esecutivo

ma con la necessaria autorizzazione del giudice delegato.

A fronte di questa non comune estensione dei poteri del curatore, l'articolo 6 del Dl 59/2016 introduce, nell'articolo 104-ter della legge fallimentare, una specifica causa di revoca per il curatore che non proceda ogni quattro mesi alla ripartizione dell'attivo pur in presenza di somme disponibili. Prescindendo dalla opinabile collocazione della norma (inserita in un contesto che riguarda la liquidazione dell'attivo anziché, come sarebbe stato logico, nell'ambito dell'articolo 110 della legge fallimentare, che disciplina la sua ripartizione), è innegabile che il suo obiettivo sia quello di comprimere i tempi di pagamento dei creditori concorsuali sanzionando pesantemente, con la sua revoca, il curatore che non vi provveda tempestivamente. Questa norma, fortemente criticata dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, segue di pochi mesi l'analoga previsione introdotta dal Dl 83/2015 per il curatore che non formuli il programma di liquidazione entro 180 giorni dalla dichiarazione di fallimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. L'intreccio di norme per i reati di omesso versamento Iva

La causa di non punibilità esclude la tenuità del fatto

Laura Ambrosi

L'introduzione della nuova causa di non punibilità prevista per i reati di omesso versamento Iva, ritenute e indebita compensazione di crediti non spettanti, in caso di pagamento delle somme dovute prima dell'apertura del dibattimento, esclude l'applicazione per gli stessi delitti dell'istituto della particolare tenuità del fatto. Ad affermarlo è la Corte di cassazione, sezione 3 penale, con la sentenza 18680 depositata ieri.

Un contribuente veniva condannato alla pena di quattro mesi di reclusione perché ritenuto colpevole di omesso versamento di ritenute per circa 160mila euro.

La decisione della Corte di appello veniva impugnata in Cassazione, lamentando innanzitutto l'errata valutazione compiuta dal giudice territoriale sullo stato di crisi finanziaria dell'imprenditore, che aveva comportato l'inadempimento. La difesa, inoltre, evidenziava che la nuova norma consentiva la non punibilità del reato nell'ipotesi di pagamento, ma nel caso specifico, essendo una possibilità sopravvenuta, il contribuente non aveva potuto beneficiarne. Infine, veniva chiesta l'applicazione dell'istituto della particolare tenuità del fatto, essendo il debito di poco superiore (10mila euro) alla nuova soglia.

La Suprema Corte ha confermato la condanna. Innanzitutto ha ricordato che il dolo dei reati ommissivi è integrato con la consapevolezza del contribuente di non versare alle previste scadenze le imposte dovute. La scelta di non pagare prova il dolo stesso e i motivi di tale scelta

non lo escludono.

La crisi di liquidità d'impresa può escludere la colpevolezza solo se è fornita la prova che non sia stato «altrimenti possibile» per il contribuente reperire le risorse necessarie per assolvere agli obblighi. Nei reati ommissivi, quando vi è margine di scelta, va esclusa la forza maggiore.

I giudici di legittimità hanno poi affrontato l'applicazione della nuova previsione di non punibilità del reato, in ipotesi di pagamento (articolo 13 del Dlgs 74/2000 introdotto dal Dlgs 158/2015). Secondo questa disposizione non sono punibili i reati

omissivi se il contribuente versa, prima della dichiarazione di apertura del dibattimento di primo grado, il debito tributario (con possibilità in caso di pagamento rateale di ottenere una proroga di sei mesi).

Nel caso specifico, il ricorrente non poteva beneficiare di tale causa, poiché la disposizione è intervenuta ben oltre l'apertura del dibattimento di primo grado. Tuttavia, la Cassazione ha rilevato che il contribuente non aveva né pagato, né richiesto una rateazione, con la conseguenza che doveva escludersi il nuovo beneficio.

In merito alla richiesta di applicazione dell'istituto della particolare tenuità del fatto che escluderebbe comunque la punibilità, la Cassazione ha rilevato che l'introduzione delle novità nel predetto articolo 13 escluse in futuro l'applicazione per i delitti di omesso versamento Iva, ritenute e indebita compensazione di crediti non spettanti, del beneficio della particolare tenuità del fatto in quanto non espressamente prevista.

Nel caso esaminato, l'imputato non poteva fruire della non punibilità sancita dall'articolo 13 del Dlgs 74/2000 perché intervenuta successivamente alla commissione del fatto. Tuttavia la Suprema Corte ha ritenuto comunque non applicabile l'istituto della tenuità del fatto.

Secondo i giudici, infatti, il superamento della nuova soglia (prevista in 150mila euro per l'ente omesso), di quasi 10mila euro, non rappresentava un fatto esiguo per il quale si potesse invocare la non punibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La decisione

01 | LA NON PUNIBILITÀ

I giudici di legittimità hanno affrontato l'applicazione dell'articolo 13 del Dlgs 74/2000, introdotto dal Dlgs 158/2015, secondo cui non sono punibili i reati ommissivi Iva se il contribuente versa, prima della dichiarazione di apertura del dibattimento di primo grado, il debito tributario

02 | LA TENUITÀ

Quanto alla «particolare tenuità» del fatto, la Cassazione ha rilevato che l'articolo 13 ne esclude in futuro l'applicazione - in quanto non espressamente prevista - per i delitti di omesso versamento Iva, ritenute e indebita compensazione di crediti non spettanti

Il Tesoro. Nel primo trimestre l'Erario ha incassato 92 miliardi di euro

Entrate tributarie in crescita del 3,6%

Marco Mobili

ROMA

Primo trimestre 2016 in rosso per gli incassi dalla lotta all'evasione. Mentre l'80% della maggiore Iva incassata da gennaio a marzo (3,063 miliardi) arriva direttamente dai versamenti da "split payment". Prosegue per il terzo mese di fila la crescita delle imposte di registro, ipotecaria e catastale a testimonianza di una ripresa delle compravendite. Sono alcune delle indicazioni che emergono dal bollettino delle entrate tributarie gennaio-marzo 2016 diramato ieri dal dipartimento delle Finanze.

Nel primo trimestre il bottino per l'Erario è stato di 92,14 miliardi di euro con un incremento di oltre 3,2 miliardi pari al 3,6% rispetto al primo trimestre 2015. All'appello manca ancora il canone Tv che con la stabilità verrà pagato direttamente con la bolletta elettrica a partire da luglio.

Il risultato è destinato a migliorare ulteriormente se si

guardano i dati dei versamenti effettuati con F24 e aggiornati al 27 aprile 2016: nei primi quattro mesi l'incremento è di oltre 5 miliardi (+4,9%) rispetto al primo quadrimestre 2015.

Al netto delle compensazioni, ossia dell'utilizzo dei crediti d'imposta per abbattere gli importi dovuti, il gettito è stato di oltre 4,7 miliardi (+4,7%). Sugli incassi da ruolo la flessione del trimestre è pari al 7,3%. Complessivamente le entrate da lotta all'evasione hanno portato nelle casse dell'Erario 1,9 miliardi con una contrazione di 153 milioni rispetto ai primi tre mesi del 2015.

La flessione riguarda i ruoli da imposte dirette con -227 milioni pari a -16,6%. I ruoli Iva, invece crescono di 74 milioni (+10,4%) con un gettito di 788 milioni. Un dato che non sembra preoccupare l'amministrazione finanziaria.

Il dipartimento delle Finanze ha chiarito espressamente che

«non si rilevano variazioni nell'attività di accertamento rispetto all'analogo periodo dell'anno scorso».

A parità di accertamenti, allora, il calo dei ruoli potrebbe essere generato dall'entità dei ruoli incassati ora rispetto ai primi tre mesi del 2015.

Uno strumento introdotto ufficialmente dal Governo Renzi per contrastare l'evasione fiscale Iva, continua a trainare al rialzo il gettito dell'Iva. In questi primi tre mesi dell'anno i versamenti Iva da split payment valgono 2,428 miliardi di euro.

Situa l'80% dei maggiori incassi da Iva stimati in più di 3 miliardi di euro. Tutti i settori monitorati dalle Finanze sull'andamento Iva presentano un segno positivo: con il settore della fornitura di energia elettrica, gas, aria condizionata e quello del commercio degli autoveicoli che crescono rispettivamente del 39% e del 30,7 per cento.

Se da una parte le rendite finanziarie e il bollo frenano dall'altra continua la crescita delle entrate legate alla congiuntura economica come quelle sui giochi (+13,9%) o l'imposta sul consumo dei tabacchi (+4%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DAL MITO DEL BUSINESS SENZA FINE AL MODELLO DEL "QUANTO BASTA" PER GENERARE BENESSERE

IL MENSILE DI MANAGEMENT DEL SOLE 24 ORE

Con Il Sole 24 ORE a € 6,90 in più*

*Offerta valida dal 4 maggio all'8 giugno



in abbonamento su www.shopping24.it

GRUPPO 24 ORE



IN EDICOLA DAL 4 MAGGIO

PER GREEN IT
di un
strategico
le aziende

LA SFIDA DEI CDA
Cosa manca per
il successo della digital
transformation

CONTENT MARKETING
HyperContent
Il nuovo fronte
delle strategie digitali

www.limpresonline.net