

Speciale casa e fisco

LA LEGGE DI STABILITÀ



Le nuove regole

La disposizione si applica per «valori» sopra i 100mila euro
Resta escluso quanto viene versato prima del rogito

Casa, più garanzie per chi compra

Per tutelare l'acquirente il denaro resterà al notaio fino a trascrizione del contratto

Angelo Busani

Il venditore di un immobile o di un'azienda non riceverà più il prezzo dall'acquirente al momento della firma del contratto di compravendita: a pagare sarà il notaio, che riceverà il denaro dall'acquirente e lo terrà depositato fino a quando il contratto non è sottoposto alla prescritta pubblicità nei Registri Immobiliari o nel Registro delle Imprese. Lo prescrive la legge di Stabilità, almeno nella versione approvata in prima lettura dal Senato che verrà discussa dalla settimana prossima alla Camera.

Parafasando una frase celebre, è un piccolo passo che inaugura un grande cammino verso la certezza del diritto e di una maggior civiltà giuridica del nostro ordinamento. Ed è in linea con ciò che si fa in altri Paesi.

Infatti, il copione della "liturgia" della contrattazione immobiliare finora praticata prevede che, nel momento in cui si firma il contratto di compravendita, il venditore metta sul tavolo le chiavi e che l'acquirente vi metta i soldi: si tratta però di una prassi che, pur probabilmente "giustificata" sotto un punto di vista commerciale o psicologico, ha però scarso fondamento giuridico. Questo perché, se è vero che la firma del contratto provoca il passaggio della proprietà dell'immobile dal venditore all'acquirente, è pure vero che l'acquirente può (sono, beninteso, casi eccezionali) restare con il cerino acceso in mano, senza soldi e senza immobile.

Il motivo è che il Codice civile (articolo 2643 e seguenti) di-

sponde, tra due acquirenti di contrastanti diritti sul medesimo immobile, la prevalenza non di chi firma (e quindi li acquista) per primo, ma di chi per primo esegue la pubblicità del suo acquisto nei Registri Immobiliari. E così, se Tizio vende lo stesso immobile a Caio prima e a Sempronio poi, tra Caio e Sempronio (entrambi hanno pagato il prezzo a Tizio) vince chi prioritariamente trascrive il suo acquisto. E poi vero che l'altro "acquirente" dovrebbe ricevere la

PROBLEMA EVITATO
Quando il proprietario di un fabbricato lo vende due volte, chi trascrive l'atto per secondo perde l'affare ma recupera i soldi spesi



Conto corrente dedicato

Definizione coniata dal maxi-emendamento alla legge di stabilità approvato dalla Camera per identificare il conto corrente che ogni notaio dovrà aprire per versare le somme elencate nell'infografica a destra. Il conto sarà impignorabile e patrimonio separato da quello personale e familiare. Non andrà agli eredi in caso di morte del professionista

restituzione del prezzo da Tizio, ma in questi casi, di solito, capita che il venditore si renda improvvisamente irreperibile.

Ancora, se Tizio vende un immobile a Caio il 1° dicembre e questa compravendita viene trascritta il 4 dicembre nei Registri Immobiliari, ma il 3 dicembre Mevio (creditore di Tizio, ad esempio una banca) ha iscritto a cautela del suo credito - una ipoteca giudiziale a carico del venditore Tizio, l'acquirente Caio (che ha pagato il prezzo a Tizio) si trova ad aver comprato un bene ipotecato, anche se, il 1° dicembre, al momento del rogito, nessuna ipoteca gravava sul bene da lui acquistato.

È chiaro che i notai fanno da sempre ogni possibile sforzo per mettere in sicurezza i loro rogiti:

- nella fase istruttoria dei contratti, moltiplicando le ispezioni immobiliari ed eseguendole nel momento più prossimo possibile alla data di stipula;
- dopo la stipula, cercando di eseguirle rapidamente la pubblicità.

Ma esiste comunque un inevitabile "buco nero" (tra il momento dell'ultima ispezione e quello di esecuzione della pubblicità), che non è tecnicamente possibile colmare, se non appunto mediante l'adozione (spontanea o per obbligo di legge) di una prassi che preveda il pagamento non al momento della firma del contratto, ma posteriormente alla "messa in sicurezza" del contratto mediante la sua prescritta pubblicità.

Il "buco nero", quindi, com-



Tutte le somme «congelate»

Flussi di denaro che vengono ricevuti dai notai e che dovranno essere versati dal professionista su un conto dedicato a garanzia della clientela

- Prezzi, corrispettivi o saldi in denaro versati al notaio da chi acquista la proprietà (o comunque un altro diritto reale) di immobili o aziende
- Somme ricevute per estinguere

- Onorari
- Diritti
- Accessori
- Rimborsi spese
- Contributi

- Somme affidate al notaio che vanno annotate nel Registro delle somme tenuto dal professionista

Casi nei quali il notaio non deve versare sul conto dedicato le somme ricevute

- Importi inferiori a 100.000 euro
- Parti del prezzo di immobile e
- Spese condominiali o altri oneri non pagati e relativi al trasferimento dei diritti su immobili o aziende
- Importi versati contestualmente alla stipula di atti di quietanza
- Somme ricevute a titolo di tributo per il quale il notaio è tenuto a effettuare il versamento (come responsabile o sostituto d'imposta)
- Somme ricevute dal notaio per pagare le imposte sulle dichiarazioni di successione da lui trattate
- Aziende soggette a dilazione
- Maggiori oneri notarili

promette la sicurezza delle contrattazioni, in quanto rappresenta un'inefficienza del sistema che lascia spazio all'organizzazione di vere e proprie truffe o comunque a eventi imprevedibili, quali appunto il sopraggiungere di pignoramenti, sequestri, ipoteche e domande giudiziali a danno del malcapitato acquirente. Il quale ha pagato un prezzo, ma per non acquistare nulla o per avere acquistato un bene gravato da vincoli prevalenti e inconciliabili con il suo acquisto.

Con la legge di Stabilità, dopo che sarà emanato il regolamento attuativo (la norma parla di 120 giorni, ma come di consueto non è vincolante), l'acquirente depositerà il prezzo al notaio, che consegnerà il denaro al venditore dopo aver eseguito le formalità pubblicitarie occorrenti e controllato l'assenza di vincoli pregiudizievole all'acquirente. Questa disciplina dovrebbe riguardare peraltro solo gli importi da versarsi in sede di contratto definitivo (compresi quelli che l'acquirente ottiene dalla banca alla quale abbia richiesto un mutuo) e che siano di valore superiore a 100mila euro: sono quindi esclusi gli importi da versarsi anteriormente al contratto definitivo (in particolare, quelli da corrispondersi in sede di contrattazione preliminare o nel periodo tra il "compromesso" e il rogito) e pure quelli che i contraenti abbiano concordato di versarsi posteriormente al rogito, come, ad esempio, nel caso di una vendita "a rate".

Il sistema. Interessi a supporto del credito

Conto dedicato per le somme

Il nuovo obbligo di deposito del prezzo presso il notaio, che pagherà il venditore solo dopo la pubblicazione del contratto nei Registri Immobiliari, è affiancato da una serie di misure per l'ottimale gestione e sicurezza di queste somme. In sostanza, si eleva al rango di legge la prassi già da tempo messa spontaneamente in uso da singoli notai, quindi riconosciuta valida ed efficace.

Anzitutto, è prescritto che il notaio debba tenere un «conto corrente dedicato» e quindi un "recipiente" che non abbia movimentazioni diverse da quelle per le quali il conto va tenuto. Questo per stimolare una gestione efficiente e trasparente di tale conto.

Inoltre, viene disposto che gli importi depositati in questo conto dedicato «costituiscono patrimonio separato» e quindi rappresentano un'entità sottratta alla vicenda personale del titolare del conto ed estranea alle sorti del suo patrimonio "generale". Ne consegue che, ad esempio:

- se il notaio muore, le somme di questo conto non fanno parte della sua massa ereditaria;
- se il notaio è coniugato in regime di comunione legale dei beni, le somme in questione restano estranee al regime patrimoniale del matrimonio del notaio;
- se il notaio ha creditori "personali", le ragioni di costoro non possono essere soddisfatte con l'utilizzo di queste somme, le quali quindi sono desi-

gnate dalla legge ad essere «assolutamente impignorabili» (l'avverbio è giuridicamente del tutto inutile, ma è significativo dello spirito con il quale il legislatore intende considerare questa materia).

Il legislatore non si è poi dimenticato nemmeno del fatto che le somme in questione possono produrre interessi. Tali interessi, al netto delle spese di gestione del conto, secondo quanto prevede la versione attuale della legge, dovranno essere (probabilmente mediante una ritenuta che ne farà la banca) finalizzati «a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese».

È poi importante notare che sul conto dedicato non affluiranno solo i prezzi delle compravendite di immobili e di aziende. Infatti, su questo conto dovranno essere veicolate anche:

- tutte le somme dovute al notaio a titolo di onorari, rimborsi spese e tributi dei quali il notaio sia sostituto o responsabile d'imposta in relazione agli atti ricevuti e che siano soggetti a pubblicità immobiliare;
- ogni somma affidata in deposito al notaio: si pensi a un deposito ai fini di garanzia oppure a un deposito di somme destinate al pagamento di imposte relative a una dichiarazione di successione.

A.Bu.

Credito. Un emendamento mette in forse gli stanziamenti per la sospensione della rata alle famiglie in difficoltà

Mutui, Fondo di solidarietà a rischio

Maximilian Cellino

Non c'è pace per il Fondo di solidarietà per la sospensione dei mutui per l'acquisto della prima casa. L'iniziativa del Ministero delle Finanze, che dallo scorso aprile ha preso il posto del «Piano famiglie» di Abi e associazioni dei consumatori, rischia infatti di bloccarsi nuovamente nel giro di qualche mese. Stavolta a mettere il bastone fra le ruote (involontariamente) è un emendamento al decreto Imu che è stato approvato a larga maggioranza a fine ottobre e che potrebbe ritardare lo stanziamento dei 40 milioni di euro necessari al funzionamento del Fondo per il 2014 e il 2015.

L'intoppo «parlamentare»

L'emendamento in questione nasce con le migliori intenzioni, dato che prevede semplicemente

IL PARADOSSO

Lo stop a causa di un comma che prevede una corsia agevolata per le «famiglie numerose»

che la nuova dotazione di capitale (20 milioni per il 2014 e altrettanti per il 2015) sia utilizzata con «particolare riguardo nei confronti delle famiglie numerose». Un principio sacrosanto di per sé, anche se in fondo non particolarmente utile in questo caso visto che l'accesso al Fondo è garantito a tutte le famiglie in difficoltà che rispettino i requisiti già stabiliti per legge, senza alcuna graduatoria.

Peccato però che il suo inserimento comporti, proprio per recepire la novità, anche la revisione dei regolamenti attuativi necessari al funzionamento del Fondo stesso. Quegli stessi regolamenti il cui iter di approvazione complesso (prevede fra l'altro il via libera del Consiglio di Stato, della Conferenza Stato Regioni e delle Commissioni Parlamentari competenti) ha finito in precedenza per bloccare

già di fatto per oltre due anni il funzionamento del Fondo di solidarietà.

Oltre 8mila domande in 7 mesi

Stando così le cose, infatti, il gestore Consap dovrebbe in teoria limitarsi a registrare tutte le domande in arrivo (a ritmo di circa 80-100 al giorno) e a tenerle in sospeso fino a totale esaurimento della dotazione (1,40 milioni) in attesa di stilare una graduatoria che tenga appunto conto delle famiglie numerose. Un'operazione impensabile, e un vero paradosso nel momento in cui c'è bisogno di un aiuto immediato vista la perdurante recessione che attanaglia il nostro Paese.

Da fine aprile a oggi, nella sua seconda versione, il Fondo ha permesso a ben 8.300 mutuari in difficoltà la sospensione delle rate fino a 18 mesi: in cassa restano poco più di 4 milioni, una volta esauriti i quali (presumibilmente nei primi mesi del 2014) e senza un intervento che ponga un rimedio all'errore si andrebbe verso il blocco della moratoria: sarebbe l'ennesima beffa.

La (possibile) soluzione

«Capisco la volontà dei parlamentari di difendere e aiutare le famiglie numerose - osserva Federica Rossi Gasparrini, presidente di Federcasalinghe Donneuropee, che ha proposto e sostenuto in questi ultimi anni la creazione del Fondo - ma in questo caso si rischia di bloccare un'iniziativa necessaria soltanto per un banale errore commesso in buona fede». In origine l'indicazione era infatti destinata al comma successivo (il terzo dell'articolo 6 del decreto Imu) che tratta del Fondo per l'accesso al credito a vantaggio delle giovani coppie, poi inspiegabilmente è stata spostata. Uscire dall'impasse non è quindi impossibile: basterebbe riportare l'emendamento nella sua sede originaria attraverso un uovo decreto. Occorre però agire senza indugio.

Gli aiuti contro il caro-rata

FONDO DI SOLIDARIETÀ 1

15 novembre 2010 -----> 31 dicembre 2011

DOMANDE PERVENUTE

11.000



DOTAZIONE RESIDUA (IN EURO)

0

FONDO DI SOLIDARIETÀ 2

22 aprile 2013 -----> Oggi

DOMANDE PERVENUTE (al 25 novembre)

10.100



DOTAZIONE RESIDUA (IN EURO)

4.000.000

TRASPARENZA

Intesa fra Abi e consumatori sulle polizze

Sempre più trasparenza e concorrenza per le polizze assicurative per mutui e altri finanziamenti. Questo l'obiettivo del protocollo d'intesa firmato ieri tra Abi, Assofin e le associazioni dei consumatori.

Il protocollo mira ad assicurare sempre più libertà di scelta e consapevolezza del consumatore sulle caratteristiche

delle diverse tipologie di servizi e prodotti offerti da banche e intermediari finanziari, e su un più agevole accesso ad opportune coperture assicurative per mutui e altri finanziamenti. Nel dettaglio si prevede l'evidenziazione facoltativa delle polizze nella documentazione precontrattuale, l'esposizione costo complessivo del finanziamento con e senza la polizza e infine la definizione di accordi con le imprese assicurative per l'estensione del diritto di recesso dalle polizze assicurative facoltative e le relative comunicazioni alla clientela.

AJUTI A OSTACOLI

Le buone intenzioni e il caos delle regole

Non è la prima volta che il Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate dei mutui sulla prima casa finisce negli ingranaggi della burocrazia: già nel 2011 fu costretto a interrompere gli aiuti alle famiglie italiane in difficoltà. Fa una certa rabbia pensare a come questa volta rischi di maturare lo stop al Fondo. Traspare infatti in maniera evidente dalle discussioni in Commissione e dal successivo voto in Parlamento come l'inserimento del riferimento alle «famiglie numerose» sia in fondo il frutto di una svista (nel migliore dei casi) e di una conoscenza a dir poco approssimativa della materia su cui si prendono provvedimenti. L'emendamento doveva riguardare il comma successivo, quello relativo alle «giovani coppie» (per le quali nei giorni scorsi Abi e governo hanno rilanciato il fondo ad hoc), e non quello sul Fondo di solidarietà, per il quale è superfluo, se non a questo punto dannoso. Possibile che nessuno si sia accorto in tempo dell'errore? Eppure nel nostro Paese si sta cercando di lavorare per alleviare i problemi di chi ha necessità di finanziare l'acquisto della propria abitazione: lo dimostra il «Plafond Casa», l'accordo della portata di 5 miliardi di euro siglato da Cassa depositi e prestiti e Abi non più di una settimana fa per facilitare l'accesso al credito immobiliare con priorità, in questo caso sì, alle famiglie numerose, oltre che a quelle con disabili o formate da giovani coppie. A volte basterebbe semplicemente un po' di attenzione in più. (Ma.Ce)

ANTONINA
dal 1890
casa d'aste in Roma

MOBILI, DIPINTI E OGGETTI D'ARTE DAL XVI AL XX SECOLO

ASTA
martedì 10 dicembre 2013
ore 10.30 e 15.30

IMPORTANTI ARREDI DA COLLEZIONI PRIVATE NEW YORK, ROMA, PARIGI: MISCELLANEA FRA ANTICO E MODERNO

VENTICINQUE PASTORI DA PRESEPE NAPOLETANO

ASTA
mercoledì 11 dicembre 2013
ore 15.30

ESPOSIZIONE

da sabato 7 a lunedì 9 dicembre 2013
ore 10.00-19.30

P.le Ammiraglio Bergamini 10 - 00136 Roma
Tel. 06.83600228 - www.antonina1890.it

Il catalogo completo di fotografie, con possibilità di effettuare offerte online, è interamente pubblicato sul nostro sito - Catalogo in sede

760 part. - GIOVANNI PAOLO PANNINI Rovine con figure - olio su tela, cm. 100x77