



ESENZIONE DAL CANONE RAI
Autocertificazione, rinvio al 16 maggio

Saverio Fossati ▶ pagina 49



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

Tutela dei crediti. Le procedure snellite valgono per i contratti che contengono la clausola che permette la nuova procedura

Mutui, espropri veloci se concordati

Per la banca resta possibile la risoluzione con pignoramento dopo sette rate saltate

Angelo Busani

Una metodologia più efficiente per soddisfare i crediti delle banche in caso di inadempimento dei soggetti finanziati: è uno dei principali obiettivi del decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE sui contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali, varato martedì dal Consiglio dei ministri. L'innovazione fondamentale è che banca e mutuatario potranno convenire (con clausola espressa nel contratto di mutuo) che, in caso di mancato pagamento di un importo equivalente a 18 rate mensili, il debito si estingua col trasferimento alla banca dell'immobile ipotecato o dei proventi derivanti dalla sua vendita del bene (fermo restando che, se il prezzo di vendita è maggiore del debito, l'eccezione va in ogni caso assegnata al mutuatario).

È evidentemente una norma finalizzata a snellire e abbreviare le procedure per la banca verso il cliente inadempiente, senza lunghe e complesse procedure esecutive giudiziali, riducendo il rischio della banca e i costi di esecuzione. È dunque una semplificazione che dovrebbe contribuire ad ampliare la disponibilità di credito, migliorando inoltre le condizioni per i debitori.

Più in generale, la nuova norma si inserisce a pieno titolo nell'attuale dibattito sulla soluzione del problema delle sofferenze banca-

rie e agli effetti che esso ha sui requisiti patrimoniali delle banche stesse e sulla conseguente capacità di erogare credito.

Sotto il profilo operativo, per far funzionare questa nuova modalità occorre che banca e cliente si accordino espressamente per permettere la nuova procedura (in mancanza di questa clausola, non si può far luogo all'esdebitazione del debitore con trasferimento della clausola e sua successiva vendita), nel presupposto comunque che:

- la banca finanziatrice non può imporre al consumatore oneri (derivanti dall'inadempimento) superiori a quelli necessari a compensare i costi sostenuti a causa dell'inadempimento stesso;
- la clausola non può essere pattuita in caso di mutuo stipulato in surrogazione di uno precedente;
- la banca finanziatrice non può condizionare la conclusione del contratto di credito alla sottoscrizione della clausola che permette l'esdebitazione del mutuatario per effetto del trasferimento alla banca dell'immobile oggetto di ipoteca e sua successiva vendita;
- se il contratto di mutuo contiene la clausola in questione, il cliente ha diritto di farsi assistere da un suo consulente per valutare la convenienza della clausola.

Sia che il contratto contenga la clausola di esdebitazione sia che non la contenga, resta la prima protezione, che per legge esisteva già prima delle nuove regole: se il mutuatario si rende inadempiente per almeno sette volte, la banca può dichiarare il mutuo risolto per inadempimento e chiamarlo al rientro per decadenza dal beneficio del termine. Se poi il mutuatario non estingue il debito, non resta che il "normale" procedimento di espropriazione: pignoramento e vendita forzata del bene oggetto di ipoteca.

Se invece la banca abbia tollerato l'inadempimento o così il debito maturato diventa pari ad almeno 18 rate mensili, scatta il meccanismo di esdebitazione, se era stato convenuto nella clausola inserita nel contratto di mutuo: può essere convenuto che la banca faccia proprio l'immobile oggetto di ipoteca o che essa (avendone ricevuto il mandato dal cliente) venda l'immobile "indanno" del cliente e faccia proprio il ricavato, fino a compensazione del credito, riversando l'eccezione al mutuatario.

Si tratta dunque di una pattuita che ha almeno due valenze negative: da un lato, il fatto che il creditore lucra l'eventuale differenza di valore tra l'entità del suo credito e il valore del bene dato in garanzia; d'altro lato, il fatto che, incamerando il bene oggetto di garanzia, il creditore ha una posizione di privilegio rispetto al principio di parità di trattamento dei creditori, che può essere derogato solo nei casi previsti dalla legge (cioè nell'ipotesi di concessione di pegno o di ipoteca oppure di credito privilegiato per legge).

La nuova norma varata dal Governo, rispettando dunque il divieto del patto commissorio, prevede, da un lato, che la valutazione del bene messo in vendita dalla banca sia effettuata da un perito indipendente (che deve essere scelto dalla banca e dal mutuatario di comune accordo oppure, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale territorialmente competente); e, dall'altro lato, che l'eventuale eccedenza del prezzo ricavato dalla vendita rispetto all'entità del credito vantato dalla banca sia corrisposto al mutuatario che si è reso inadempiente.

Le principali novità



ALLA FIRMA

Durante la fase di stipula del mutuo, sono previste condizioni favorevoli per il consumatore. Innanzitutto, non ci sarà alcuna penale che scatterà in caso di estinzione anticipata. In Italia la penale era stata abolita nel 2007 e la nuova direttiva europea lascia agli Stati membri la facoltà di introdurla. Per il resto, il momento della stipula ha un'importanza particolare, perché segnerà il "confine" tra le vecchie regole e quelle nuove: queste ultime, infatti, non saranno retroattive e quindi si potranno applicare esclusivamente ai contratti stipulati dopo la loro entrata in vigore.



ASSISTENZA

Uno dei punti più incerti nella versione finale delle nuove regole portate all'approvazione del Consiglio dei ministri riguardava l'obbligo per il consumatore di farsi assistere da un consulente per valutare la convenienza di far inserire nel contratto di mutuo la clausola di inadempimento (secondo cui le banche possono vendere l'immobile senza passare da un provvedimento del giudice se il cliente non paga almeno 18 rate). L'introduzione dell'obbligo era stata chiesta dalle commissioni parlamentari al Governo, ma l'assistenza è rimasta una mera facoltà per il cliente.



GARANZIE

Nei contratti dei consumatori che vi faranno inserire la clausola di inadempimento, ci saranno due garanzie: l'estinzione dell'intero debito anche se il ricavato della cessione diretta dell'immobile da parte della banca fosse insufficiente e, nel caso contrario in cui il valore di realizzo ecceda il debito, diritto di ricevere l'eccezione dal finanziatore. La Banca d'Italia dovrà poi emanare disposizioni attuative tenendo particolare conto - oltre che dell'esigenza di prevedere obblighi informativi improntati alla correttezza da parte del finanziatore - dei consumatori che si trovano in situazioni di debolezza o in stato di bisogno.



PATTO COMMISSORIO

Il fatto che sarà consentito alle banche mettere direttamente in vendita gli immobili di chi ha stipulato mutui con loro ed è inadempiente su un numero cospicuo di rate non implica che nel Codice civile sia stato abolito il divieto di patto commissorio. Esso è vietato dall'articolo 2744 del Codice civile e tale resterà anche dopo l'entrata in vigore delle nuove regole. Per questo, sarà sempre nullo l'accordo in base al quale le parti convengono che «in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore».

La valutazione. In prima battuta l'individuazione dell'esperto spetta alle parti

Perito scelto dal Tribunale se non c'è intesa

La nuova norma sull'esdebitazione del mutuatario inadempiente mediante vendita diretta dell'immobile ipotecato da parte della banca mutuatante non è una deroga al divieto di patto commissorio (articolo 2744 del Codice civile), che rimane fermo a tutela del debitore. Il patto commissorio è il contratto con il quale il debitore e il creditore si accordano nel senso che, in caso di inadempimento, il bene dato in garanzia passi in proprietà al creditore.

Si tratta dunque di una pattuita che ha almeno due valenze negative: da un lato, il fatto che il creditore lucra l'eventuale differenza di valore tra l'entità del suo credito e il valore del bene dato in garanzia; d'altro lato, il fatto che, incamerando il bene oggetto di garanzia, il creditore ha una posizione di privilegio rispetto al principio di parità di trattamento dei creditori, che può essere derogato solo nei casi previsti dalla legge (cioè nell'ipotesi di concessione di pegno o di ipoteca oppure di credito privilegiato per legge).

La disciplina del decreto legislativo emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE è pertanto inquadrabile nella dimensione del cosiddetto patto marciano, non codificato nel nostro ordinamento ma ritenuto legittimo dalla opinione dominante. Nel patto marciano, infatti, il creditore diventa bene proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempie, ma si prevedono alcune garanzie a tutela del debitore stesso: in primo luogo, l'obbligo che il bene oggetto di garanzia venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento e, inoltre, che il creditore appunto versare al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene.

Si tratta di una prassi vantaggiosa anche per il debitore, dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso. Tra l'altro, si tratta di uno schema sperimentato nella recente legislazione finanziaria: la disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede infatti che, in caso di inadempimento del debitore, il creditore può porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento.

La disciplina del decreto legislativo emanato in attuazione della direttiva 2014/17/UE è pertanto inquadrabile nella dimensione del cosiddetto patto marciano, non codificato nel nostro ordinamento ma ritenuto legittimo dalla opinione dominante. Nel patto marciano, infatti, il creditore diventa bene proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il debitore non adempie, ma si prevedono alcune garanzie a tutela del debitore stesso: in primo luogo, l'obbligo che il bene oggetto di garanzia venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento e, inoltre, che il creditore appunto versare al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene.

Si tratta di una prassi vantaggiosa anche per il debitore,

L'ANALISI

Enrico De Mita

Processo tributario, un riforma con troppe voci

Un disegno di legge delega, sulla riforma della giustizia tributaria è stato presentato alla Camera (AC 3734) da alcuni deputati del gruppo Pd. Prevede la soppressione delle Commissioni tributarie e l'attribuzione della giurisdizione tributaria a sezioni specializzate presso il Tribunale ordinario.

Questa iniziativa si affianca ad altre nella stessa materia: l'istituzione di un tavolo tecnico (presieduto dal capogabinetto del ministero dell'Economia e delle finanze e del ministro della Giustizia) e la proposta del vice ministro delle Finanze di costituire una commissione di alto profilo per elaborare in tempi brevi una riforma della giustizia tributaria. Bisogna inoltre ricordare la proposta ispirata dal professor Cesare Glendi che giace in Parlamento.

Giacché il tavolo tecnico avrà il compito di convogliare in un'unica direzione tutte le iniziative che si stanno mettendo in campo in Parlamento e fuori, anche la recente proposta di legge del Pd, firmata dagli onorevoli Ermini e altri, verrà esaminata dal tavolo tecnico. Va subito rilevato che la commissione di alto profilo dovrebbe avere tempi brevi, mentre la proposta di legge delega avrà tempi lunghi, se si pensa che dovranno essere approvati i decreti legislativi e che nel dibattito in parlamento il Governo non potrà essere assente. Ma il Governo chi? Quindi il primo chiarimento che dovrà arrivare sarà su chi avrà la responsabilità nel Governo e soprattutto quale sarà la linea del Governo.

Si metteranno in moto tutte le forze parlamentari e non, per contrastare l'impostazione della proposta di legge delega.

E veniamo al contenuto della proposta. Non ho difficoltà a dire che la proposta è la più interessante che sia stata presentata. Per questa ragione, è improbabile che essa passi (anche per la resistenza di interessi corporativi).

Il punto cardine da tenere presente è quello che prevede che il personale amministrativo delle Commissioni passi nei ruoli dell'amministrazione della Giustizia. È più difficile che un cammello passi per la cruna di un ago che il ministero delle Finanze rinunci al dominio che ha sulla vita delle Commissioni tributarie.

La delega prevede che le risorse disponibili a seguito della soppressione delle Commissioni tributarie e del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria serviranno per l'assunzione di 750 magistrati con due concorsi da bandire

IL PROBLEMA PRINCIPALE
 Per le Finanze difficile accettare il passaggio del personale sotto la competenza della Giustizia

nell'arco di 12 mesi. I firmatari della proposta sanno che la difficoltà più grossa per istituire sezioni specializzate presso il giudice ordinario è il costo. È prevista la soppressione del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria e l'attribuzione al Consiglio superiore della magistratura delle sue funzioni. Le sezioni di primo grado opereranno in composizione monocratica. Il ricorso contro la sentenza di primo grado andrà fatto alla Commissione di secondo grado in composizione collegiale. Il Consiglio superiore della magistratura, per smaltire il lavoro arretrato presso la Cassazione, potrà nominare giudici speciali tra i magistrati ordinari in quiescenza.

Paradossalmente, con questo progetto di legge di iniziativa parlamentare e con iniziative governative di segno diverso i tempi per arrivare alla riforma si allungano. Ma soprattutto non si sa da dove cominciare.

L'anticipazione



Sul Sole di ieri
 Subito dopo l'approvazione in Consiglio dei ministri, avvenuta l'altro ieri, il Sole 24 Ore ha pubblicato i primi articoli sullo schema di decreto legislativo attuativo della direttiva europea sui mutui. Il testo della norma non è stato ancora ufficializzato

Cassazione. Per le Sezioni unite conta il momento in cui la vecchia prestazione è stata effettuata

Il professionista cessa l'attività ma l'Iva resta

Laura Ambrosi

I compensi per prestazioni professionali incassati successivamente alla cessazione dell'attività sono rilevanti ai fini Iva: il fatto generatore dell'imposta deve essere, infatti, identificato con l'effettuazione del servizio e non con il momento del pagamento da parte del cliente. A chiarire questo principio sono le Sezioni unite della Corte di cassazione, con la sentenza 8059 depositata ieri.

La vicenda riguardava alcuni compensi riscossi da un architetto dopo la cessazione della propria attività: secondo l'amministrazione finanziaria, dovevano essere assoggettate ad Iva, mentre il professionista,

avendo chiuso la partita Iva precedentemente all'incasso, li aveva trattati come redditi diversi e quindi fuori dal campo di applicazione dell'imposta.

Sia la Commissione tributaria provinciale sia quella regionale confermavano le ragioni del contribuente, annullando l'atto impositivo. L'agenzia delle Entrate ricorreva per cassazione, lamentando che il giudice di appello non aveva considerato che la cessazione dell'attività professionale non escludeva la regolare fatturazione delle somme percepite, imponibili all'atto della loro maturazione, e comunque inerenti all'attività esercitata in passato.

I giudici di legittimità, con l'ordi-

nanza 24432/2014, rimettevano la questione alle Sezioni unite, non avendo riscontrato precedenti giurisprudenziali. Evidenziavano che, dalla lettura dell'articolo 6 del Dpr 633/1972, le prestazioni di servizio si considerano effettuate all'atto del pagamento del corrispettivo.

Le Sezioni unite hanno innanzitutto rilevato che una simile interpretazione della norma nazionale risulterebbe in contrasto con le direttive comunitarie. Si è alla stregua di un'interpretazione di retroscena, ma la sentenza (2006/112/Ce) distingue in relazione all'impostare diversi momenti:

■ il fatto generatore, ossia l'evento che fa scaturire l'obbligazione tri-

butaria e l'imponibilità; ■ l'esigibilità, ossia la possibilità per l'erario di pretendere l'imposta incassata dal contribuente; ■ il pagamento.

Con riguardo al fatto generatore, in entrambe le direttive, è precisato che si identifica con l'effettuazione della cessione di bene ovvero con la prestazione di servizi, il cui verificarsi determina anche l'esigibilità dell'imposta. L'ordinamento comunitario vincola così l'imponibilità Iva non al pagamento del corrispettivo, ma al materiale espletamento della prestazione. Dinanzi a tali precise indicazioni, la norma nazionale, secondo le Sezioni unite, va necessariamente interpretata nel

senso che per le prestazioni di servizio, il presupposto impositivo è con esso l'insorgenza dell'imponibilità ai fini Iva - si verifica con l'esecuzione della prestazione.

Il momento dell'incasso del compenso rappresenta, così, esclusivamente il limite temporale estremo per l'adempimento dell'obbligo di fatturazione.

Pertanto, l'incasso conseguito dopo la cessazione dell'attività professionale deve ritenersi assoggettato ad Iva, poiché riferito ad una prestazione eseguita nel corso dello svolgimento dell'attività stessa. Solo con una simile interpretazione, continua la sentenza, è assicurato il rispetto del principio di neutralità: il professioni-

sta, infatti, durante la propria attività inquadrata in regime Iva, ha detratto l'imposta sugli acquisti e, pertanto, risulta oltremodo corretto applicare l'Iva sulla prestazione eseguita, anche se incassata oltre la data di cessazione.

Il chiarimento è importante, poiché non vi sono decisioni sul punto. Si pongono tuttavia questioni procedurali che le Sezioni unite non hanno considerato: il professionista che intende cessare la propria attività, scartata l'ipotesi che possa emettere una fattura successivamente, dovrà verosimilmente fatturare tutte le prestazioni eseguite anche se non incassate e poi apportare le opportune rettifiche ai fini delle imposte dirette. Così facendo, però, anticipa il pagamento dell'Iva che, se successivamente non incassata, occorrerà poi comprendere se e come recuperare dall'erario.

FALLIMENTI

In prededuzione i crediti per servizi nel concordato

Il credito vantato dal professionista che ha assistito l'impresa nel concordato preventivo ed è successivamente fallita va collocato in prededuzione in quanto rientra tra i crediti sorti in funzione della procedura concorsuale, anche mediante la predisposizione della relazione di veridicità e fattibilità.

A confermare questo principio è la Corte di cassazione, Prima sezione civile, con la sentenza 8091 depositata ieri. Secondo la Cassazione, infatti, non era condivisibile la tesi della curatela, secondo la

quale l'attività professionale svolta in occasione del concordato preventivo era stata eseguita a favore e beneficio dei soci e non della società successivamente fallita.

Tale credito rientra de plano tra quelli sorti in funzione della procedura concorsuale e, come tale, va soddisfatto in persequazione nel successivo fallimento.

Questa interpretazione, rileva la sentenza, si fonda sull'esclusione dell'azione revocatoria del pagamento del compenso del professionista e sull'abrogazione della norma che riconosceva la prededuzione (ove espressamente prevista nel decreto di ammissione al concordato preventivo) al solo credito del professionista attestatore.