

Filo diretto con il Notaio Daniele Minussi

parliamo di mutuo con accollo e successione di padre in figlio



LECCO (afm) Il Notaio Daniele Minussi risponde alle domande dei lettori. **Alcuni anni fa ho venduto un appartamento facendo accollare il mutuo da me inizialmente contratto al nuovo proprietario. In questi giorni, facendo richiesta di un nuovo mutuo, mi son visto respingere la pratica a causa dell'accollo cumulativo citato. Come posso ovviare a tale impedimento? Forse invitando la persona che si è accollata il mutuo a chiedere una surroga presso un altro istituto bancario? Grazie.**

La questione è tanto importante e diffusa, quanto nella prassi del tutto trascurata. Quando chi vende un appartamento che aveva acquistato in precedenza contraendo un mutuo ipotecario lo vende senza estinguerlo, fa accollo del debito residuo all'acquirente. Chi compra un appartamento sul quale grava un mutuo non ancora interamente pagato, accollandosi la passività che rimane, viene a pagare subito un prezzo inferiore, per il resto dovendo provvedere al pagamento delle rate rimanenti. Normalmente l'accollo è "cumulativo" e non "privativo": Questo significa che al vecchio debitore (il venditore dell'appartamento) se ne aggiunge uno nuovo (il compratore). Per la Banca l'operazione è vantaggiosa: oltre a mantenere la garanzia ipotecaria, non si deve curare della qualità del compratore dal punto di vista dell'affidabilità del credito, dal momento che si trova quale debitore non solo questo soggetto, ma anche il precedente titolare del bene che rimane vincolato per il debito che rimane da pagare. Diversamente andrebbe se l'accollo fosse stato effettuato in via privata, vale a dire alla precisa condizione della liberazione del precedente debitore. Come è evidente, però tale effetto può essere raggiunto soltanto con il consenso espresso della Banca creditrice. Se l'accollo è cumulativo (come accade di solito) il venditore, che pensa (anche in base alla banale considerazione di non essere più neppure proprietario del bene per pagare il quale aveva a suo tempo contratto il debito) con l'accollo fatto di essersi liberato dal fardello del proprio debito rimane solidalmente impegnato per l'importo del debito ancora dovuto. Per questo motivo, se egli domanda un nuovo mutuo per acquistare un'altra abitazione la Banca può ben rispondergli negativamente, tutte le volte che i parametri massimi di concessione del credito siano stati superati. Venendo al dunque: occorrerebbe anzitutto valutare quale sia il debito ancora residuo. Nel caso concreto, il fatto che siano trascorsi alcuni anni rispetto alla vendita dovrebbe aver comportato un notevole ridimensionamento della passività. La valutazione di quanto sia l'incidenza del debito dovrebbe permettere di meglio ponderare la situazione. Se fosse indispensabile, si potrebbe cercare insieme all'acquirente della casa che già si accollò il debito una soluzione. Certamente se costui fosse disponibile ad estinguere il vecchio mutuo e a stipularne uno nuovo, tutto potrebbe andare a posto. La surrogazione è un modo come un altro di pervenire a questo risultato, fermo restando che la capitalizzazione "alla francese" determina uno svantaggio nel rimborso del debito residuo. Potrebbe anche valer la pena di insistere per ottenere una liberazione dall'effetto cumulativo dell'accollo con la (vecchia) Banca mutuante. Soprattutto se l'acquirente dell'appartamento negli anni si fosse dimostrato un pagatore regolare, l'operazione potrebbe avere successo. Consigliabile rivolgersi ad un esperto.

1) Per un genitore è più conveniente fiscalmente fare, prima del decesso, una donazione del proprio patrimonio ai figli o lasciare che i figli si dividano l'eredità dopo il decesso?

Il tema è di quelli di grande attualità. Va detto chiaramente che non v'è certezza del futuro: si possono ipotizzare situazioni probabili, ma non esiste con assoluta sicurezza uno scenario con dati precisi. Da questo punto di vista non è un mistero che il Governo abbia allo studio provvedimenti per inasprire in maniera estremamente consistente la fiscalità in materia di successioni e di donazioni. Occorre al riguardo riferire che il nostro Paese è al mondo tra i più miti in assoluto quanto alle pretese fiscali in materia. Attualmente viene assicurata una franchigia di un milione di euro per il coniuge e per ciascun figlio. Al di là di tale soglia l'aliquota dell'imposta di successione va dal 4 all'8 per cento, alla quale va aggiunta, per i soli beni immobili, l'imposta di catasto e di trascrizione del 3%. Nulla a che vedere con quanto accade, ad esempio, in Francia (il cui fisco prevede una franchigia limitata a circa 155.000 euro ed un'imposta progressiva che arriva per patrimoni "medi" al 20% e per quelli oltre i 900.000 euro al 45%). Va poi detto che il Fondo monetario internazionale, in un rapporto del 23 gennaio scorso, ha invitato i Paesi membri (tra i quali l'Italia) a voler provvedere all'innalzamento della fiscalità proprio in materia successoria. Premesso questo quadro, è agevole prevedere che, probabilmente in tempi assai prossimi, si assista ad un sostanziale innalzamento del prelievo tributario nell'occasione della morte di chi sia proprietario di beni mobili ed immobili a carico degli eredi. Basterebbe questa semplice riflessione per comprendere come corrisponda ad un'elementare prudenza, per chi intende assicurare la trasmissione del proprio patrimonio ai propri cari, provvedere mediante donazioni a loro favore. Tanto più che è possibile per chi dona, riservare l'usufrutto vitalizio per sé (megari con patto di accrescimento in favore del coniuge cointestatario). Per tale via, fino a che il donante rimane in vita, rimane nella piena disponibilità dei propri beni, libero di farne utilizzo personalmente ovvero anche locando i beni a terzi ed incamerandone il reddito. Va detto come, in tal modo, possa essere conseguito un risparmio fiscale talvolta anche cospicuo, dal momento che viene tassato soltanto il valore della nuda proprietà, mentre il valore dell'usufrutto (che non viene trasferito proprio perché il donante... se lo tiene) non sarà tassato neppure un domani, quando cioè il donante sarà passato a miglior vita.

Per sottoporre un quesito al notaio scrivete al seguente indirizzo e-mail: redazione@giornaledilecco.it

Nell'oggetto occorre aggiungere la seguente specifica:

«Indirizzata al Notaio Daniele Minussi»

DANIELE MINUSSI
NOTAIO
 www.stanziale.it
 Via Ballarò, 11 - 23100 - LECCO
 Tel. 0341/216177 Fax 0341/216413
 C.M. 10/2004/01/0014/0015/16/17/18/19/20

WikiJus
 Il Wiki di Diritto Civile
www.e-glossa.it

