Vendere casa per non farla pignorare: che rischio?

Inviato da Nicola Tartaglia
martedì 14 novembre 2017
Ultimo aggiornamento martedì 14 novembre 2017

chi vende casa e trattiene i soldi per se può subire la revocatoria o, se il creditore è il fisco, un procedimento penale. A meno che il ricavato non serva per estinguere il debito. Questa volta i tuoi debiti con il fisco sono arrivati a una soglia tale da non consentirti più di farvi fronte. Anche una rateazione finirebbe per assorbire tutto il tuo stipendio. Le cartelle di pagamento hanno raggiunto la fatidica soglia dei 120mila euro, tetto oltre il quale legge consente il pignoramento immobiliare all’Agenzia Entrate Riscossione. Poiché hai più di una abitazione e quindi non rientri nell’esenzione dal «pignoramento della prima casa», non ti resta che trovare una soluzione drastica. Così hai pensato di vendere. Poiché ancora l’esattore non ha iscritto ipoteca, né tantomeno ha avviato il pignoramento, non ti sarà difficile trovare un acquirente e così scampare al rischio più grosso che è quello di dover sopportare un’esecuzione forzata. Ti poni però un primo interrogativo: che rischio nel vendere casa per non farla pignorare? In verità, la tua intenzione è tutt’altro che fraudolenta: poiché vuoi vivere sonni tranquilli, il tuo scopo è di estinguere il debito, pagando l’Agenzia delle Entrate con il prezzo incassato dalla vendita. Si può fare un’operazione del genere e quali sono le precauzioni da compiere? Vendere casa e col ricavato pagare i creditori si può? Cercheremo di dare una risposta a queste domande nel corso del presente articolo. Quando si rischia il pignoramento della casa Se il creditore è l’Agenzia delle Entrate non si rischia alcun pignoramento se: · il debito è inferiore a 120mila euro; · oppure se il debitore possiede un solo immobile e questo è: a) adibito a civile abitazione; b) accatastato nelle categorie diverse da A/8 e A/9; c) vi ha fissato la propria residenza. In presenza di questi quattro presupposti si rientra nel «divieto di pignoramento della prima casa». Quindi il debitore che, ad esempio, abbia due immobili – sebbene uno anche in sola comproprietà per una quota minima – può subire il pignoramento di tutti e due i beni sempre che: · il debito complessivo sia superiore a 120mila euro; · la somma del valore dei suoi immobili superi 120mila euro. · Qualora invece il debitore dovesse vendere uno dei due immobili e l’altro dovesse corrispondere ai presupposti della prima casa (elencanti sopra), il pignoramento non potrebbe avere più luogo. Vendere la casa per non farla pignorare: che si rischia? Vediamo ora che rischia chi vende casa per non farla pignorare? Per come immaginabile, la legge ha già regolato un’ipotesi del genere, tutt’altro che isolata. Proprio per evitare che, una volta contratta un’obbligazione, il debitore – accorgendosi di non poter pagare – venda i propri beni e occulti il ricavato al creditore, ha previsto la possibilità della cosiddetta «azione revocatoria». In buona sostanza il creditore può, entro cinque anni dall’atto di vendita del bene fatto dal debitore, recuperare l’immobile venduto anche se passato di proprietà a un altro soggetto. In questo modo può sottoporre il bene a pignoramento come se non fosse mai stato ceduto. In verità, questo tipo di azione è piuttosto difficile poiché il creditore deve dimostrare: · la volontà del debitore di frodare il creditore. Questo presupposto è facile da provare quando il debitore non ha altri beni pignorabili: è chiaro infatti che la sua intenzione era di salvaguardare il proprio patrimonio; · la consapevolezza dell’intento fraudolento del debitore da parte dell’acquirente. Qui le cose per l’Agenzia delle Entrate si mettono male: se infatti l’acquirente era totalmente all’oscuro del fatto che il venditore avesse debiti, l’azione revocatoria non potrebbe mai essere esercitata. Stando così le cose, il contribuente che vende casa per non farla pignorare all’Agenzia Entrate Riscossione non rischia nulla. E invece non è sempre così. Vediamo perché. Vendere casa per non farla pignorare è reato Proprio per evitare che i contribuenti la facciano franca, la legge [1] considera reato il comportamento di chi dona o vende un bene per non pagare le imposte sui redditi o l’Iva. I presupposti per l’illecito penale sono i seguenti: · il debito con il fisco deve riguardare l’Iva o le imposte sui redditi come l’Irpef; · il debito con il fisco deve essere superiore a 50 mila euro; · l’effetto della cessione del bene (la donazione della casa) deve essere quello di rendere inutile la procedura di pignoramento per mancanza di altri beni (ad esempio quando il contribuente rimane nullatenente) oppure per difetto dei presupposti normativi (ad esempio quando il contribuente, alienando gli altri beni, conserva solo la «prima casa» che, come noto, a determinate condizioni non è pignorabile). Quindi se il debito è inferiore a 50 mila euro non si rischia il reato, ma neanche il pignoramento della casa (che, come detto, scatta da 120 mila euro in su), mentre si può tutt’al più subire l’ipoteca (che invece scatta da 20mila euro in su). Vendere casa e col ricavato pagare i creditori si può? La legge punisce gli intenti fraudolenti del debitore che venda la casa e poi occulti il ricavato per non farlo pignorare al creditore. Nulla però vieta al contribuente di vendere la casa e, col prezzo incassato, estinguere il proprio debito, sia esso con l’erario o con qualsiasi altro creditore. Per evitare revocatoria e/o procedimento penale, è bene che si attivi immediatamente e che, quindi, subito dopo il rogito, si affretti a pagare quanto ancora pendente. Se invece il fisco dovesse aver già iscritto ipoteca, l’operazione sarebbe più complicata visto che l’acquirente potrebbe desistere dall’affare per timore che il peso non venga cancellato dall’immobile. In tal caso sarà necessario coinvolgere nell’operazione il notaio il quale trattenga la somma derivante dalla vendita e la versi direttamente al fisco o a qualsiasi altro creditore, a garanzia per l’acquirente dell’esatto adempimento degli obblighi. [1] Art. 11, comma 1, d.lgs. n. 74/2000: «Sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte».