

Massimo Perini: **UNO SGUARDO AL FUTURO**

I professionisti del settore hanno davanti una grande sfida: diventare il punto di riferimento della loro clientela per tutta la gestione del patrimonio. Per vincerla ci vuole convinzione e formazione. Pena: la perdita di competitività sul mercato.

20

SPECIALE ESTERO

27 pagine dedicate a tasse e agevolazioni fiscali oltrefrontiera

38

SUCCESSIONI IN AZIENDA

Perché bisogna passare da un egosistema ad un ecosistema

70

IMMOBILI&DIVORZIO

Una guida per orientarsi tra leggi e decreti e far valere i propri diritti

92



COME BLINDARE IL MATTONE

Gli immobili da sempre sono considerati il bene rifugio per eccellenza. Ma gli imprevisti della vita possono mettere a rischio anche il loro valore.

Per questo bisogna imparare a tutelarli al meglio e per tempo. Con gli strumenti giuridici più adeguati.

Di Francesco Pacifico

Il mattone è sempre stato il bene rifugio per eccellenza e questo spiega l'amore di lunga data che lo lega ai risparmiatori italiani, tanto che almeno l'80% di essi possiede almeno un immobile. Ma la crisi ha colpito anche le sue fondamenta. Basti dire che negli ultimi sei mesi del 2016 il numero delle abitazioni finite all'asta ha registrato un'impennata del 10%. Il motivo? Debiti con il fisco dei proprietari, fallimenti, risarcimenti non coperti dalle assicurazioni, divorzi troppo onerosi, danni arrecati a terzi involontariamente hanno trasformato gli immobili in un cespite su cui rifarsi. «Se si amministrano male le proprie aziende», segnala il notaio Giuseppe Vicari, in passato vicepresidente del Notariato, «è chiaro ed è giusto risponderne con i propri beni. Ma si finisce per coinvolgere il proprio patrimonio anche quando si va in banca per chiedere un prestito e ci vengono chieste garanzie. E anche i beni dei professionisti sono appesi a un filo, viste le incognite legate alla loro attività e al rischio di dover sborsare onerosi risarcimenti. Senza contare che la Cassazione ha superato, forse con qualche eccesso, il concetto di bisogni della famiglia, collegandolo ed estendolo anche al lavoro professionale. Non a caso è stato massacrato uno strumen-

to come il fondo patrimoniale». Per tutte queste ragioni, anche in Italia si sta lentamente sviluppando il concetto di tutela patrimoniale immobiliare, di cui un consulente evoluto si deve occupare ricorrendo all'aiuto di professionisti (notai, avvocati, commercialisti). Ma gli italiani devono cambiare prima di tutto la loro cultura. «In genere, infatti, nel nostro Paese, ci si pone il problema della tutela del proprio patrimonio immobiliare e mobiliare quando sono arrivate posizioni debitorie insanabili. Quando è troppo tardi e c'è ben poco da fare», spiega l'Avvocato Daniele Bertaggia, che opera tra Italia, Austria, Gran Bretagna e Slovenia. Ciò significa che gli italiani devono prima di tutto capire che la tutela patrimoniale immobiliare funziona soprattutto in chiave preventiva:

Gli italiani devono capire che la tutela patrimoniale immobiliare funziona soprattutto in chiave preventiva. È necessario crearsi una nuova visione della proprietà immobiliare.

«È necessario, quindi, crearsi una nuova visione della proprietà immobiliare, imparando, con uno sforzo culturale, a distinguere i beni da salvare e trasmettere agli eredi da quelli destinati ad essere posti a rischio. Il poter utilizzare, ed il concreto utilizzo di tali costruzioni giuridiche, a volte favorito anche dalle legislazioni fiscali, può fare la differenza fra il perdere il proprio patrimonio immobiliare e il mantenerlo, avendo comunque agito correttamente», fa notare Bertaggia, che aggiunge: «Anche perché se ci si muove per tempo è possibile tutelare il proprio patrimonio in diversi modi. Si può, per esempio, acquistare un bene immobile ricorrendo all'uso di strumenti quali la fondazione estera oppure una società estera o, ancora, ricorrendo a una struttura fiduciaria».

I limiti della legge italiana

Mentre sul versante della tutela del patrimonio, «nonostante l'azione per simulazione assoluta sia imprescrittibile», avverte Bertaggia, «dobbiamo ricordare che la revocatoria va fatta non oltre cinque anni dai fatti e in presenza di una posizione debitoria preesistente all'atto da revocare. Per questo l'unica modalità sicura al 100% è un reale spossessamento. Che però va effettuato preferibil-

PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO

80%

Le proprietà
immobiliari
in mano a privati

20%

Le proprietà
immobiliari
che fanno capo
a Enti pubblici

62%

La fetta
di immobili
residenziali

26%

La fetta
degli immobili
non residenziali

mente sin dal momento dell'acquisto dell'immobile (tramite un soggetto giuridico creato ad hoc) e comunque in un momento nel quale non siano presenti pendenze debitorie sul proprio patrimonio né ci siano le condizioni previste dall'articolo 2901 del codice civile perché qualcuno possa arrivare a chiedere una revocatoria degli atti». Guardando attentamente gli strumenti messi a disposizione dal nostro diritto, però, si scopre che nulla può davvero blindare il nostro patrimonio. «Partendo proprio dal fondo patrimoniale, nato nel 1975 per permettere ai coniugi di destinare il patrimonio (non solo immobile) al soddisfacimento dei bisogni della famiglia», prosegue Bertaggia. «Con il vincolo di destinazione si garantisce l'uso di un determinato bene a un determinato soggetto. La Fondazione privata estera maltese permette il trasferimento di una serie di beni destinati al perseguimento di uno scopo voluto dal "fondatore". Nessun trasferimento del bene con il Trust, che comunque è in grado di garantire quella segregazione del patrimonio utile alla sua tutela. Il contratto fiduciario ha come obiettivo quello di creare uno scudo di riservatezza a favore del reale titolare». Più in generale, spiega Bertaggia, «il fondo patrimoniale è sconsigliabile perché è un vincolo, non un trasferimento di beni, vincolo che, fra l'altro, ha una durata ed una fine, mentre altri strumenti possono essere se non perenni, perennemente rinnovabili. E questo permette ai creditori di agire in revocatoria. Ormai decade quasi automaticamente, basta la sola esistenza di un'obbligazione, come una fidejussione. Inoltre grazie all'Art. 2929 bis cod. civ., introdotto dall'art. 12 DL 83/2015, denominato "Espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito", è possibile, senza ricorrere all'azione revocatoria, effettuare il pignoramento dell'immobile entro un anno dalla costituzione del fondo (o di altro vincolo o alienazione a titolo gratuito). Ciò svuota di ogni significato tale istituto. Allo stesso modo la revocatoria è fattibile anche con il trust, se ne sussistono le condizioni.

Discorso diverso per la fondazione di diritto estero, che permette di tenere separato il patrimonio immobiliare personale da quello aziendale, anch'essa suscettibile di azione revocatoria se non la si è costituita in un momento assolutamente antecedente al non auspicato evento debitorio, ma, se fatta in tale momento antecedente, assolutamente affidabile. La fiduciaria, invece, è un contratto che rende più complesso scoprire chi è il vero beneficiario di un bene. Altre forme societarie ci faranno comunque rinunciare alla proprietà del bene, però chiamano in causa il nostro patrimonio proprio perché possediamo quote della stessa società e ci rendono soggetti a pignoramento delle quote societarie possedute. Pignorabile, infine, è anche il reddito ottenuto con la vendita con rendita vitalizia».

Inutile dire che questi strumenti sono funzionali a tutelare gli immobili anche in un ambito non meno complesso come la trasmissione successoria. Perché, sottolinea il notaio Vicari, «nel diritto di famiglia non sono previsti i patti successori, dove il figlio prende dal padre o la figlia dalla madre. Non sa quanti genitori ci chiedono di garantire il buon esito della successione».

Occhio ai prezzi

Ma nella scelta dello strumento adeguato per tutelare il proprio patrimonio immobiliare, vanno fatte anche valutazioni meramente economiche. «Il fondo patrimoniale», nota Bertaggia, «costa poco (e serve a poco o nulla). La fondazione, invece, impone spese elevate, va fatta all'estero (a Malta, in Lussemburgo come a Panama all'Isola di Man) e conviene solo per i patrimoni immobiliari che valgono dai cinque milioni di euro in su. Inoltre, se ci si limita al conteggio matematico dei costi, diversamente ha lo stesso valore di un'assicurazione sugli infortuni, che molti posseggono, ma che sperano di non utilizzare mai, nonostante i costi. Più in generale sui trasferimenti, essendo dei passaggi di proprietà, si paga un'aliquota ipotecaria e catastale del 9%».