



Gli immobili donati possono essere espropriati?

Autore : Redazione

Data: 27/09/2018

La casa oggetto di donazione può essere oggetto di pignoramento immobiliare? I rischi che corrono il donante e il donatario che hanno contratto debiti prima della donazione.

Quando si realizza di avere troppi debiti da non potere più coprire c'è una sola cosa da fare: spogliarsi dei propri beni. Questo almeno è ciò che crede l'uomo comune non



esperto di legge. Si tratta, invece, di una mossa spesso sbagliata. Chi ci ha provato ha fatto i conti con il tribunale penale (quando il creditore è lo Stato scatta l'incriminazione per sottrazione fraudolenta), con quello civile (per difendersi nelle azioni revocatorie e nei successivi pignoramenti) o, nella migliore delle ipotesi, con una serie di spese per atti notarili risultati inutili. C'è chi pensa di inserire la casa nel fondo patrimoniale, chi si separa fittiziamente per lasciare tutto alla moglie (e spesso cade dalla padella alla brace), chi la intesta al figlio e chi invece, più furbescamente, la vende (ma poi è costretto a pagare molte tasse). In questo articolo ci occuperemo di una di queste tecniche: la donazione. Ci si chiede spesso se **gli immobili donati possono essere espropriati**. Se lo chiede il donante che, simulando il trasferimento, spera di nascondere a tutti la titolarità dei propri beni; se lo chiede anche il donatario che, pur non volendo rinunciare a una donazione, non vuole tuttavia che i propri creditori possano aggredire la casa appena entrata nel suo patrimonio.

Di tanto parleremo nelle seguenti righe. Spiegheremo cioè se **gli immobili donati possono essere pignorati** e successivamente messi all'asta; spiegheremo che possibilità c'è che il creditore si accorga di un atto fraudolento e quali strumenti ha quest'ultimo per far valere i suoi diritti.

La ragione di tutto questo è che le persone si stanno indebitando oltre le proprie possibilità. Si firmano mutui con rate di importo sproporzionato rispetto al reddito: mutui che poi diventano ingestibili nel caso di perdita del lavoro o di separazione dal coniuge. Si firmano finanziarie con cessione del quinto dello stipendio che vanno a impoverire le famiglie senza che queste ne abbiano l'effettiva percezione. Si usano carte di credito e di debito senza avere contezza precisa delle proprie risorse e, nel momento in cui arriva l'appuntamento annuale con il fisco, ci si accorge di non avere la capacità di pagare le tasse. Insomma, sembra che la prudenza delle passate generazioni, che mettevano da parte anche gli spiccioli, si sia volatilizzata. Di qui tutta una serie di operazioni giuridiche e finanziarie volte a nascondere il proprio sempre più piccolo patrimonio. Ecco perché molte persone continuano a chiedere se **gli immobili donati possono essere espropriati**. Vediamo dunque qual è la corretta soluzione a questo quesito legale.

Se intesto la casa a mio figlio, l'immobile può essere espropriato?

La prima mossa che una persona indebitata è spinta a fare è intestare la casa al proprio figlio o alla figlia. In pratica si tratta di una **donazione dell'immobile**. Per farlo c'è ovviamente bisogno del notaio, ma fino a un milione di euro non si pagano imposte sulla donazione. Ci sono solo l'imposta di registro e l'imposta catastale che, se



per il beneficiario è prima casa, sono nella misura di 200 euro ciascuna, altrimenti ammontano al 2% e all'1%. Il tutto oltre all'onorario del notaio.

La donazione è attaccabile dai creditori nel primo anno. In buona sostanza, se entro 12 mesi dal rogito un creditore iscrive nei pubblici registri immobiliari l'atto di pignoramento immobiliare, può sottoporre ad esecuzione forzata il bene donato nonostante questo sia già stato trasferito al figlio. Non c'è bisogno di cause o di revocatorie. Tutto avviene in automatico.

Decorso il primo anno, e nei successivi quattro anni (per un totale di cinque anni dal rogito), il creditore può ugualmente difendersi dimostrando che la donazione è rivolta a non pagare il debito, è stata cioè effettuata solo per un intento fraudolento. In tal caso, egli deve avviare la cosiddetta **azione revocatoria**: si tratta di una causa in tribunale. Ma come si fa a dimostrare che il debitore, nel momento in cui ha intestato la casa al figlio, aveva in animo di frodare il creditore? Per la giurisprudenza è sufficiente provare che il debitore, oltre all'immobile donato, non aveva altri beni intestati e "utilmente" pignorabili, ossia di valore tale da consentire al creditore di recuperare i propri soldi. Ad esempio, se Mario ha un debito di 100mila euro e dona la casa al figlio, rimanendo privo di altri beni di valore pari o superiore a 100mila euro, l'intento fraudolento è già dimostrato e non necessita di ulteriori prove. Se invece Mario, all'esito della donazione, resta titolare di un cospicuo conto in banca di oltre 100mila euro o di altri immobili di pari o superiore valore allora la revocatoria è da escludere.

Il creditore può infine dimostrare che la donazione è fittizia se nell'immobile continua a vivere il donante e in essa tutte le utenze sono a lui intestate. In tal caso eserciterà l'**azione di simulazione assoluta** che, a differenza della revocatoria, non ha termini di "scadenza".

Attenzione: se il creditore non è un privato ma l'Agenzia delle Entrate o l'Agenzia delle Entrate Riscossione si può configurare il reato di **sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte**. Perché scatti tale illecito penale è però necessario che:

- il debito si riferisca alle imposte sui redditi (ad es. Irpef)
- e superi almeno 50mila euro.

In tal caso, il contribuente, oltre a perdere la casa che sarà confiscata, subirà anche un'incriminazione.

Le stesse considerazioni valgono se il genitore cede al figlio la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto o, viceversa, se è lui a conservare la nuda proprietà.



Se faccio un fondo patrimoniale, l'immobile può essere espropriato?

Il fondo patrimoniale, come sai, nasce con lo scopo di mettere al sicuro i beni di famiglia dai rischi del futuro. Lo scopo è quello di destinare i relativi frutti alle esigenze dei coniugi e dei figli. In cambio il legislatore garantisce l'impignorabilità di detti beni, salvo che per i debiti contratti per esigenze familiari (la retta dell'università, i contributi condominiali, le tasse, ecc.).

Per la giurisprudenza, il fondo patrimoniale è equiparabile all'atto di donazione. Quindi valgono le stesse regole che abbiamo appena detto: il creditore può liberamente pignorare l'immobile nel primo anno e nei quattro successivi invece esperire l'azione revocatoria. Qui non si può esercitare l'azione di simulazione ma resta la possibilità di una incriminazione penale se i debiti riguardano **cartelle di pagamento** e altre somme superiori a 50mila euro dovute all'Agenzia delle Entrate per le imposte sui redditi.

Proprio di recente la Cassazione ha detto **[1]** che rischia una condanna per sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte chi costruisce un **fondo patrimoniale** con la **nuda proprietà** degli immobili, se ha il chiaro intento di sottrarli alla riscossione esattoriale. Anche perché, spiega ancora la Cassazione, la diminuzione della garanzia può essere anche solo parziale, non necessariamente totale, purchè effettivamente in grado di mettere a rischio l'esazione del credito.

Se mi separo da mia moglie e le intesto la casa, può essere pignorata?

C'è sempre più ricorso alle finte separazioni. Moglie e marito fingono di volersi separare: si presentano davanti al giudice e dichiarano di aver trovato un accordo, chiedendone la ratifica. Nell'intesa viene previsto che lei rinuncia al mantenimento in cambio dell'intestazione della casa. In questo modo i creditori non potranno più pignorarla. Ma questa soluzione è due volte pericolosa. La prima perché, se in futuro la coppia dovesse davvero litigare, l'immobile sarebbe ormai di proprietà dell'altro. La seconda perché molti giudici sono riusciti a ravvisare l'intento simulatorio dell'atto di separazione, revocandolo anche in questo caso. È ad esempio l'ipotesi dei coniugi che continuano a vivere sotto lo stesso tetto da prove testimoniali o investigative raccolte dal creditore.

Se ricevo un immobile in donazione può essere



espropriato?

Ora vediamo il caso opposto a quelli appena trattati. Mettiamoci cioè dalla parte del donatario che ha molti debiti e si vede regalare una casa: cosa possono fare i suoi creditori? Egli potrebbe rinunciare alla donazione e tagliare la testa al toro. Ma se vuole la botte piena e la moglie ubriaca rischierà un pignoramento. Il codice civile infatti stabilisce che il debitore risponde delle obbligazioni assunte con tutti i suoi beni presenti e futuri. Significa che se compra qualcosa o gli viene regalata, tale bene è espropriabile. E ciò vale anche per il coniuge che è in comunione dei beni e rischia il pignoramento del 50% del proprio patrimonio.

C'è una sola **eccezione**. Per comprenderla facciamo un esempio. Antonio ha un debito di 100mila euro ed è sposato in regime di comunione dei beni con Mafalda. Mafalda riceve dal padre in donazione un terreno del valore di 150mila euro. I creditori di Antonio possono pignorare la metà del valore di tale immobile? La risposta è negativa. Le ragioni sono intuitive: i beni ricevuti in donazione non entrano nella comunione dei coniugi. Per cui i creditori di Antonio non potranno espropriare ciò che la moglie riceve sia in eredità che in regalo.

Note:

[1] Cass. sent. n. 41704/18 del 26.09.2018.