LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Data 06-11-2008
Pagina 27
Foglio 1 / 2

Un problema che l'acquirente deve risolvere

È sempre un guaio quando l'immobile è occupato

Dalla modalità del rilascio ai benefici fiscali dei quali si ha diritto anche in caso di ritardo della procedura avviata per entrare in possesso del bene. Un'asta tra realtà e leggenda

Il vantaggio concesso al fallito-esecutato di continuare ad utilizzare l'immobile sino al momento del trasferimento all'acquirente continua a risultare un problema che allontana alcuni dalle vendite all'asta. Dopo il trasferimento, infatti, tocca all'acquirente attivare le procedure per liberare l'immobile da cose e/o persone. Un iter che nella realtà dei fatti viene avviato con estrema prudenza: sia per non dimostrare di volersi accanire su chi è stato colpito dall'avversa sorte (la perdita del proprio bene) e sia, motivo meno "nobile", di non dare pretesto all'ex proprietario di danneggiare il bene come atto di protesta (episodio che poi andrebbe punito con una relativa procedura, in ogni caso fastidiosa). Nella realtà, quindi, il più delle volte si procede con trattative elastiche che prevedono uno sfratto esecutivo più minacciato che portato a conclusione senza rinvii. Nella speranza che la minaccia favorisca la liberazione dell'immobile in un tempo accettabile.
Anche perché occorre tener presente che l'ex proprietario dell'immobile in oggetto lo occupa senza alcuna spesa: non solo non paga alcuna pigione al nuovo proprietario, ma (salvo rare eccezioni) non paga anche il condominio. Una spesa, quest'ultima, alla quale è chiamato a rispondere il nuovo proprietario (per quanto riguarda gli ultimi due anni). Spesa che può essere poi richiesta alla procedura fallimentare (con risultato non sempre certo).
Il ritardo del rilascio dell'immobile causa un altro problema di recente trattato in Internet dal sito www.fiscooggi.it. L'intervento, in sintesi, dichiara ammissibili le detrazioni degli interessi pagati sul prestito per acquistare la prima casa, comprata all'asta e occupata illegittimamente dall'ex proprietario, anche se adibita ad abitazione principale oltre il termine di un anno dall'acquisto. Purché l'azione esecutiva per il rilascio sia attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e l'utilizzo come abitazione principale avvenga entro il successivo anno. Si tratta, infatti, di una situazione analoga all'acquisto di un immobile locato.
Si tratta, precisa il sito, del parere fornito dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 385/E del 14 ottobre, in risposta a un interpello del proprietario di una casa che vuole sapere se può beneficiare della detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo contratto per l'acquisto, pur avendola adibita ad abitazione principale oltre i termini dettati dalla norma.
"Nel dettaglio – si legge nella nota - il proprietario della casa ritiene di poter usufruire dell'agevolazione perché la sua situazione ricalca per analogia le stesse circostanze in cui versa l'acquirente di un immobile locato. Al momento dell'acquisto all'asta giudiziaria, infatti, lo stabile era occupato dall'ex proprietario che si rifiutava di lasciarlo, per cui soltanto dalla data di rilascio dell'immobile l'istante ha potuto adibirlo ad abitazione principale. Con queste premesse, l'istante è del parere che per lui possano valere le stesse disposizioni che disciplinano l'ipotesi dell'acquisto di immobili locati. Per questi ultimi, infatti, il termine entro il quale il proprietario di un immobile deve adibirlo ad abitazione principale è spostato nel tempo. Il trasferimento di residenza deve avvenire entro un anno dal rilascio dell'unità immobiliare, non più dal momento dell'acquisto. Inoltre, la detrazione Irpef del 19% spetta soltanto se, entro tre mesi dall'acquisto, si notifica al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione".
L'Agenzia, insomma, si allinea alla soluzione prospettata dal proprietario e gli accorda l'agevolazione. "I tecnici delle Entrate, infatti, pur precisando che il caso in oggetto rappresenta una situazione diversa da quella di chi compra una casa affittata, chiariscono che può essere comunque a essa assimilata. La circostanza comune, che pesa e indirizza verso una soluzione favorevole al contribuente, è il fatto che egli deve attivare un procedimento giudiziario per ottenere la disponibilità dell'immobile", si legge ancora nel sito. Anche nel caso in esame, quindi, vale per analogia quanto disposto dal Tuir per l'acquisto di immobili locati, a condizione che l'azione esecutiva per il rilascio della casa sia stata attivata entro tre mesi dal decreto di trasferimento e che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale entro un anno dal suo rilascio.
UN'ASTA FRA REALTA' E LEGGENDA - Villa Altachiara a Portofino, che divenne famosa in occasione della tragica fine della sua proprietaria, la contessa Francesca Vacca Agusta, sarà battuta all'asta dalla prestigiosa casa inglese Sotheby's (o da un'altra casa specializzata). È l'ultima spiaggia per il trust di diritto anglosassone Ellanby (che fa capo alla Fortis Bank) che ha acquisito la villa per venderla, liquidare i debiti ancora pendenti dell'Agusta (circa 10 milioni di euro) e pagare ciò che resta all'erede della contessa, Maurizio Raggio: 30 milioni se la villa sarà ceduta, come pare, a 40 milioni di euro.
La villa andrà all'asta se non passerà di mano nel giro di un anno. Finora, nonostante l'interesse immobiliare sulla residenza più famosa di Portofino che richiama aspiranti acquirenti da tutto il mondo (russi in testa, ma anche inglesi), nessuna trattativa è andata a buon fine. L'ultima, che risale ad un paio di settimane fa e che vedeva come acquirente una società di ingegneria svizzera, è sfumata all'ultimo momento. In precedenza altre trattative in fumo con 9 soggetti russi (tra cui un cosacco) e 3 inglesi. C'è chi in tutto questo vede la conferma della maledizione di Tutankamon (uccise il primo erede della villa, lord George Herbert Carnarvon, barone di Porchester, morto dopo aver scoperto la tomba del faraone) che pesa ancora sulla villa dopo aver causato la tragica fine della contessa, scivolata dalla scarpata l'8 gennaio 2001?
Al di là della leggenda, nell'evolversi della storia pare sia più determinante la difficoltà che attraversa il mercato immobiliare. Compreso quello del lusso che, quanto meno, farebbe scoprire super ricchi desiderosi invece di rimanere nell'ombra. Ma non basta. A rendere spinosa la vendita della villa potrebbero essere le diverse questioni giudiziarie ancora pendenti nei Tribunali di Genova e Chiavari. Da una parte c'è una cartella esattoriale di 45 milioni di euro (5 milioni in più del prezzo a cui la villa viene attualmente proposta sul mercato). Li chiede la società di riscossione tributi Esatri alla stessa Ellanby. La causa è in corso davanti al giudice chiavarese Pasquale Grasso, ma indiscrezioni vogliono che sul punto sia in corso una procedura di condono fiscale. Ci sono poi altre due cause ancora in corso, avanzate da tre creditori della contessa che non sono voluti entrare nella

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

procedura di liquidazione in atto tramite il trust inglese. Si tratta di Roberto Corbetta, degli eredi dell`avvocato Paolo Brida e dello studio Julius Kaplan di Washington. Entrambe le cause sono opposizioni della Ellanby alle azioni intraprese dagli avvocati per congelare il patrimonio costituito da Villa Altachiara: il pignoramento della villa e il suo passaggio dalla Dmc (storica proprietaria) alla Ellanby.

A. A.

AVVISI GIUDIZIARI
LEGALE
È sempre un guaio quando l'immobile è occupato
TRIBUNALE DI BARI
PROFESSIONISTI DELEGATI

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Copie in nostro possesso di cattiva qualità