



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

MISURE LEGISLATIVE DI CONTRASTO ALL'EVASIONE NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

OBBLIGO DI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLE CESSIONI IMMOBILIARI

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, **a decorrere dal 4 luglio 2006**, all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, anche se assoggettate ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" le modalità di pagamento del prezzo, compresi acconti e caparre.

Pertanto, dovranno essere indicati in atto:

- data, numero e tipo degli **assegni** (bancari, postali o circolari), muniti della clausola "non trasferibile", con cui è stato effettuato il pagamento di eventuali caparre o acconti, e del saldo del prezzo;
- estremi degli eventuali **bonifici bancari** per il pagamento delle suddette somme;
- indicazione del pagamento in **contanti**, solo se la somma pagata è inferiore a 12.500 euro. In caso di pagamento in contanti di un importo superiore, il D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 prevede una **sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo pagato.**

Con le medesime modalità (dichiarazione sostitutiva di atto notorio) ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione dei dati identificativi, del numero di partita IVA o del codice fiscale, e del numero di iscrizione all'apposito ruolo dell'agente immobiliare. Quest'ultima dichiarazione riguarda tutte le cessioni immobiliari, ancorché con corrispettivo diverso da quello pecuniario.

In caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione relativa alle modalità di pagamento e/o alla mediazione immobiliare:

- 1) - si applica la **sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000**;
 - 2) - ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore** ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131;
 - 3) - si applica la **sanzione penale** ex art. 76 del d.p.r. n. 445/2000 e art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), e quindi la pena della **reclusione fino a due anni**.
- Dette sanzioni, compresa quella penale, trovano applicazione anche al caso di dichiarazione "reticente", e quindi incompleta, dovuta al pagamento di somme in contanti e corrispondenti ad una parte del prezzo non dichiarata nel contratto.

Nel caso di intervento in atto di procuratori o rappresentanti legali, il principio di personalità delle sanzioni amministrative (art. 2, comma 2, del d. lgs. n. 472/1997) fa sì che quella sopra descritta si applichi nei confronti della persona del rappresentante e non di quella del rappresentato.

PREZZO-VALORE - CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI A FAVORE DI PERSONE FISICHE

L'art. 1, commi 495 e seguenti, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 ("legge finanziaria 2006"), in vigore dal 1° gennaio 2006, consente - relativamente a tutte le compravendite di fabbricati ad uso abitativo in cui acquirente sia una persona fisica ("privato"), tranne quelle soggette ad IVA - il calcolo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul "valore catastale" dell'immobile, "indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto". **E' obbligatorio dichiarare in atto il corrispettivo reale: ma le imposte si pagano comunque sul valore catastale.**

Così facendo, si ottiene anche l'importante vantaggio di evitare le gravi sanzioni fiscali, amministrative e penali - oltre alle gravi conseguenze civilistiche - previste dalla legge in caso di simulazione, ossia di dichiarazione di un prezzo non corrispondente al vero (vedi apposito opuscolo).

Per di più, la legge 266/2005 prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza; prevede però, espressamente, che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono delle nuove disposizioni (cioè se dichiarano il corrispettivo reale pattuito in atto). Attenzione: l'esclusione dei controlli vale non se si dichiara qualsiasi corrispettivo, ma solo se il corrispettivo dichiarato è quello reale "pattuito" dalle parti (circostanza che può essere verificata in sede di controllo).

L'art. 35, comma 21, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 ha precisato che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito"; ha inoltre aggiunto al comma 498, in fine, il seguente periodo: "**Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo** di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% per cento al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo d.p.r. n. 131 del 1986".

L'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005, come modificato dall'art. 1, comma 309, della legge n. 269/2006, fa "salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo", del d.p.r. n. 600/1973, in tema di accertamento delle imposte sui redditi nei confronti del cedente, allorché quest'ultimo agisca nell'esercizio di impresa.

Occorre anche tener presente che:

- in caso di vendita dell'abitazione principale, il venditore non è assoggettato a tassazione per le eventuali plusvalenze, qualunque sia il corrispettivo dichiarato nell'atto di vendita, ed anche se quest'ultima interviene nei cinque anni dall'acquisto, se ha abitato nell'immobile per la maggior parte del periodo di possesso (art. 67, lett. b), del d.p.r. n. 917/1986);

- negli altri casi di vendita di fabbricati o terreni non edificabili, se dalla vendita emerge una plusvalenza tassabile, la legge consente al venditore di optare per un'imposizione sostitutiva, con aliquota agevolata del 20%.

POTERI DI INDAGINE ED ACCERTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA

L'art. 35, comma 24, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, inserisce nel d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro, il nuovo art. 53-bis (*Attribuzioni e poteri degli uffici*), a norma del quale "le attribuzioni e i poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600 e successive modificazioni, possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale di cui al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347".

Si tratta, tra gli altri, dei poteri di:

- procedere all'esecuzione di accessi, ispezioni e verifiche;

- invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a comparire di persona o per mezzo di rappresentanti per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti;
- invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, compresi i documenti di natura bancaria;
- inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, con invito a restituirli compilati e firmati;
- richiedere agli organi e alle amministrazioni dello Stato, agli enti pubblici non economici, alle società ed enti di assicurazione ed alle società ed enti che effettuano istituzionalmente riscossioni e pagamenti per conto di terzi la comunicazione, anche in deroga a contrarie disposizioni legislative, statutarie o regolamentari, di dati e notizie relativi a soggetti indicati singolarmente o per categorie;
- richiedere copie o estratti degli atti e dei documenti depositati presso i notai, gli uffici dell'agenzia delle entrate e del territorio e gli altri pubblici ufficiali;
- richiedere, previa autorizzazione del direttore centrale dell'accertamento dell'Agenzia delle entrate o del direttore regionale della stessa, ovvero, per il Corpo della guardia di finanza, del comandante regionale, ai soggetti sottoposti ad accertamento, ispezione o verifica il rilascio di una dichiarazione contenente l'indicazione della natura, del numero e degli estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con le banche, la società Poste italiane Spa, gli intermediari finanziari, le società fiduciarie e simili;
- invitare ogni altro soggetto ad esibire o trasmettere, anche in copia fotostatica, atti o documenti fiscalmente rilevanti concernenti specifici rapporti intrattenuti con il contribuente e a fornire i chiarimenti relativi.

COMPRAVENDITE SOGGETTE AD IVA

Ai sensi dell'art. 35, comma 23-*bis*, del d.l. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto dalla legge di conversione n. 248/2006, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, terzo comma, ultimo periodo, **il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.**

La disposizione rileva, quindi, ai fini dei poteri di rettifica della dichiarazione IVA, previsti dall'art. 54 del d.p.r. n. 633/1972.

Ai sensi dell'art. 60-*bis* del D.P.R. n. 633/1972, come modificato da ultimo dall'art. 1, comma 164, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, **l'acquirente di beni immobili - anche se soggetto privato - è solidalmente responsabile nel caso di cessioni soggette ad IVA, per il pagamento dell'imposta medesima e delle relative sanzioni, in caso di simulazione del prezzo** (quando, quindi, il corrispettivo dichiarato nell'atto di cessione e nella fattura sia inferiore rispetto a quello effettivo). Salva la facoltà di regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Quanto al cessionario che sia soggetto IVA, la relativa responsabilità solidale (in caso di cessione effettuata ad un prezzo dichiarato inferiore a quello effettivo) era già prevista dai commi 2 e 3 dell'art. 60-*bis* del D.P.R. n. 633/1972, come aggiunto dall'art. 1, comma 386, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (cfr. anche il D.M. 22 dicembre 2005).