

## **MANOVRA BIS: GLI IMMOBILI**

### **Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223**

**Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale.**

#### **Norme per ridurre l'evasione fiscale**

Nel settore edilizio l'evasione fiscale è sempre stata rappresentata dal mancato versamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) attraverso il passaggio costante di immobili da un'impresa ad un'altra. Tanto è vero che il D.L. citato all'art. 36, commi 5 e 6 dispone che l'appaltatore, sostituendosi di fatto al subappaltatore, versi direttamente l'IVA. L'imposta, quindi, dovrà essere versata da chi prende l'appalto direttamente.

Sempre l'art. 36, ai commi 8 e 10, dispone che vengano esentate dall'IVA tutte le operazioni inerenti le cessioni di fabbricati, indipendentemente da chi le effettua, con eccezione di quelli costruiti da meno di cinque anni e venduti dal costruttore o dal ristrutturatore. Ciò vuol dire che l'IVA, essendo stata assolta in origine, non sarà più recuperabile attraverso altre cessioni, le quali saranno sottoposte solamente all'imposta di registro.

La Finanziaria 2006 (art. 1, comma 498) prevedeva la possibilità di dichiarare in rogito il valore di mercato continuando a corrispondere le imposte in base al valore catastale. Il D.L. Bersani, all'art. 36, commi 21, 22, 23, dispone, invece,

che le parti hanno l'obbligo di dichiarare il vero, altrimenti sarà applicata una sanzione salata: dal 50 al 100 per cento della differenza di imposta evasa.

L'evasione fiscale, in questo ambito, riguarda anche gli agenti immobiliari: diventa obbligatorio indicare il pagamento effettuato verso il mediatore, viceversa è prevista una sanzione da 500 a 10.000 euro.

Per l'imposta di registro, gli accertamenti potranno essere posti in essere secondo quanto previsto dalle norme del D.P.R. 600/73 inerente l'accertamento delle imposte dirette - art. 36, comma 24, mentre ai commi 2 e 3 dello stesso articolo si stabilisce che ai fini dell'IVA e delle imposte dirette, per quanto concerne la cessione di un immobile, la prova dell'evasione è desumibile dai normali valori di mercato.

Ancora, l'art. 36, comma 12, riguarda soprattutto gli agenti immobiliari, laddove si stabilisce che è obbligatorio pagare le prestazioni professionali con assegno non trasferibile, moneta elettronica o carta di credito, nonché istituire un conto corrente bancario apposta per lo studio professionale (tale norma interessa tutti i professionisti in genere, ovvero coloro che si fanno pagare per una o più prestazioni professionali limitate nel tempo).

L'art. 11, commi 2 e 3 prevede anche l'esclusione degli agenti immobiliari dalle commissioni d'esame per l'accesso al Ruolo e la soppressione delle commissioni per il relativo contenzioso.

Il Decreto Legge poi si occupa anche di effettuare dei tagli alle agevolazioni, tra le quali spicca – art. 37, comma 15 – quella della cancellazione della aliquota dell'1 per cento dell'imposta di registro sui trasferimenti dei terreni compresi nei piani urbanistici particolareggiati, purché si costruisca entro cinque anni dall'acquisto (le imposte ipotecarie e catastali sono fissate in 168 euro l'una).

Per ciò che concerne l'ICI – art. 38, commi 53, 54, 55 – viene stabilito che dal 2007 i contribuenti potranno pagarla nel modello Unico o nel 730. Per chi, tuttavia, sceglierà di continuare a pagarla attraverso il bollettino abituale, la

scadenza dei versamenti è anticipata al 16 giugno e al 16 dicembre – art. 38, comma 13.

Anche gli enti ecclesiastici sono colpiti dal nuovo provvedimento: anch'essi, infatti, dovranno pagare l'ICI – art. 41.

L'art. 38, commi 38 e 39, prevede che, per evitare le elusioni legate all'esenzione dalla tassazione delle plusvalenze nel caso che l'immobile sia stato donato, il periodo di cinque anni decorre dalla data in cui ha effettuato l'acquisto il donante.

## **Rogiti, agenti immobiliari e notai**

La manovra bis prevede che nei rogiti notarili, inerenti la cessione di immobili, sia obbligatorio che le parti rendano apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Tale dichiarazione dovrà contenere sia l'indicazione analitica circa le modalità di pagamento del corrispettivo, sia se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore immobiliare.

In quest'ultimo caso, dovranno altresì indicare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione unitamente alle modalità analitiche di pagamento del mediatore, nonché l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, il decreto legge prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra i 500 e i 10.000 euro.

Le sanzioni previste per le dichiarazioni mendaci circa il prezzo effettivamente pattuito per il trasferimento di proprietà di un immobile, probabilmente porteranno ad impedire l'occultamento di una parte del corrispettivo, in quanto il notaio ha l'obbligo di denuncia qualora il prezzo pattuito sia diverso da quello effettivamente reale.

Concludendo, possiamo riassumere quanto sopra esposto sottolineando che le dichiarazioni da inserire nei rogiti di compravendita, sotto la responsabilità del notaio, dovranno contenere:

1. il corrispettivo della compravendita e le modalità in cui è stato pagato (assegno bancario n...., in data....., ecc.), ricordando che per importi superiori a 12.500 euro non è consentito il pagamento in contanti;
2. se i contraenti si sono avvalsi o meno di un mediatore immobiliare per la conclusione del contratto di compravendita e, in caso affermativo, dovranno riportare in atto il numero di partita Iva o il codice fiscale dell'agente immobiliare, il nome dell'agenzia, l'indirizzo, ecc.;
3. l'esatto ammontare del corrispettivo pagato per l'attività di mediazione e le modalità di pagamento (assegno bancario n...., in data....., ecc.), ricordando che per importi superiori a 12.500 euro non è consentito il pagamento in contanti.