

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, l'art. 5, comma 1, del D.L. 3 maggio 1991 n. 143 prevede una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo pagato.

Sono da ritenersi esclusi i contratti di costituzione di servitù e di diritti reali di garanzia, mentre sono da ritenersi compresi i conguagli nelle divisioni e nelle permutate (vedi: Fondazione Italiana per il Notariato - Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili: Marco Krogh pag 54).

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.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLE CESSIONI IMMOBILIARI - MEZZI DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

L'art. 1, comma 49, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007, stabilisce che "le disposizioni di cui al comma 22 dell'art. 35 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, trovano applicazione

con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006".

La disposizione tende, evidentemente, ad escludere l'obbligo di indicazione in atto delle "modalità analitiche" di pagamento del corrispettivo, quando questo pagamento sia stato effettuato entro il 3 luglio 2006: in questi casi è sufficiente indicare in atto che il pagamento è stato effettuato "in data anteriore al 4 luglio 2006".

La norma dà luogo peraltro ad un problema interpretativo. Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, 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" delle modalità di pagamento del corrispettivo (assegni, bonifici bancari, ecc.). Sul punto non vi è differenza tra il "testo vigente prima" dell'entrata in vigore della legge n. 296/2006, ed il testo vigente "dopo" (le modifiche riguardano soltanto le dichiarazioni sostitutive relative alla mediazione immobiliare). Sembra, allora, che la norma debba essere letta quale norma di "interpretazione autentica", e che il legislatore, al fine di esprimere la volontà di applicazione "retroattiva" della suddetta disposizione, abbia formulato la suddetta espressione ("nel testo vigente prima ..."), fermo restando che l'esenzione dall'obbligo di indicare le modalità analitiche di pagamento "ante 4 luglio 2006" riguarda, principalmente, il futuro, e quindi (anche) gli atti da stipularsi a decorrere dal 1° gennaio 2007. Sarebbe, infatti, assurda una lettura che escludesse l'indicazione analitica dei pagamenti solo per il passato, ma la richiedesse per il futuro (quando, plausibilmente, la difficoltà di rintracciare gli estremi dei pagamenti non può che aumentare).

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLE CESSIONI IMMOBILIARI - MEDIATORI IMMOBILIARI

L'art. 1, comma 48, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007, ha modificato la disposizione contenuta nell'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006, relativamente alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio riguardante l'eventuale mediazione immobiliare.

- Nuovo contenuto obbligatorio della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Ciascuna parte dell'atto, a decorrere dal 1° gennaio 2007, ha l'obbligo di dichiarare, all'atto della cessione dell'immobile:

a) - se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) - il codice fiscale o la partita IVA;

c) - il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) - l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

- Coordinamento con le norme che disciplinano la professione di mediatore.

Relativamente alla suddetta dichiarazione, occorre evidenziare quanto segue:

1) - il ruolo di cui fa menzione l'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006 è quello degli agenti di affari in mediazione previsto dall'art. 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39, e dall'art. 3, comma 1, lett. a), del d.m. 21 dicembre 1990 n. 452, e precisamente la sezione A) del ruolo ("agenti immobiliari"). A norma dell'art. 2, comma 4, della legge n. 39/1989, "l'iscrizione al ruolo deve essere richiesta anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo, da coloro che svolgono, su mandato a titolo oneroso, attività per la conclusione di affari relativi ad immobili od aziende";

2) - ai sensi dell'art. 11, comma 1, del d.m. n. 452/1990, "quando l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo devono essere posseduti dai legali o dal legale rappresentante della società stessa ovvero da colui che è preposto dalla società a tale ramo d'attività". Se ne desume, tra l'altro, che la società che esercita attività di mediazione immobiliare è soggetta ad iscrizione nel ruolo autonomamente rispetto all'iscrizione del legale rappresentante o del

preposto;

3) - salva la preposizione di cui sopra, l'art. 3, comma 2, della legge n. 39/1989 dispone che "l'iscrizione nel ruolo è a titolo personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo". Pertanto i "dati identificativi" richiesti dalla legge non possono riguardare persona diversa dal titolare, dal rappresentante legale, dal preposto o da altro agente immobiliare iscritto nel ruolo e appositamente delegato (non è peraltro richiesto alcun requisito formale per tale delega). Pertanto, la norma che richiede l'indicazione nell'atto di cessione del numero di iscrizione a ruolo "del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società" può trovare applicazione o in relazione al "preposto", ovvero in relazione al "delegato" di cui sopra;

4) - ai sensi dell'art. 3, comma 5, della legge n. 39/1989, "tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo". Pertanto, il legale rappresentante o preposto della società deve essere iscritto nel ruolo, con iscrizione autonoma rispetto a quella della società;

5) - per "dati identificativi" della persona fisica (titolare, rappresentante legale o preposto) devono intendersi, in conformità al disposto dell'art. 3, comma 3, lett. a), del d.m. 21 dicembre 1990 n. 452, cognome, nome, luogo e data di nascita e residenza dell'agente immobiliare;

6) - è possibile, a questo punto, dare una lettura più compiuta del disposto dell'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006, a norma del quale è necessario indicare in atto:

a) - i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

b) - il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società.

- Quanto alla previsione sub a), relativamente ai "dati identificativi", l'operare "per conto" è circoscritto al mediatore società: non è, quindi, in nessun caso prevista l'indicazione dei dati identificativi del soggetto che ha agito "per conto" del mediatore persona fisica;

- Lo stesso per quanto riguarda la previsione sub b), relativamente al "numero di iscrizione al ruolo": si parla infatti di "legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società", ma non si fa nessun cenno ad un agire per conto del mediatore persona fisica.

In conclusione:

1) - se il mediatore è una persona fisica, occorre indicare sempre e soltanto i suoi dati identificativi e il suo numero di iscrizione al ruolo;

2) - se il mediatore è una società, occorre indicare anche i dati identificativi del mediatore (rappresentante, preposto o delegato) che agisce per conto della stessa; quanto al numero di iscrizione al ruolo, il termine "ovvero", utilizzato dalla legge, sembrerebbe consentire l'indicazione, in alternativa, del numero di iscrizione al ruolo della società o di colui che agisce per conto della stessa. In ogni caso, sembra doversi ritenere che l'indicazione del numero di iscrizione della società sia sufficiente.

- Accertamento e sanzioni a carico dei mediatori.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione ai sensi della legge 3 febbraio 1989 n. 39, e successive modificazioni, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle entrate di competenza.

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, della legge n. 39/1989, "hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli". Ai sensi del successivo art. 8, come modificato dall'art. 1, comma 47, della legge n. 296/2006, "chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000, ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la contestazione della medesima e per la riscossione delle somme

dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689. A coloro che siano incorsi per tre volte nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'articolo 348 del codice penale, nonché l'articolo 2231 del codice civile".

- Accertamento e sanzioni a carico delle parti dell'atto di cessione.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione - ad opera delle parti dell'atto - dei dati di cui all'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986, oltre alla sanzione penale per dichiarazione falsa o reticente resa a pubblico ufficiale (reato ex art. 483 c.p., cioè falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, che comporta la pena della reclusione fino a due anni).

- Detrazione fiscale della provvigione del mediatore.

L'art. 35, comma 22-bis, del d.l. n. 223/2006 aveva aggiunto all'art. 15 del t.u.i.r. la lettera b-bis), a norma della quale sono detraibili, nella misura del 19%, "dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità".

OBBLIGHI DI REGISTRAZIONE A CARICO DEI MEDIATORI IMMOBILIARI

L'art. 1, comma 46, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006), in vigore dal 1° gennaio 2007, modifica in alcuni punti il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131), prevedendo:

1) - l'obbligo, in capo ai mediatori immobiliari, iscritti nell'apposita sezione del ruolo presso la camera di commercio, di richiedere la registrazione per le scritture private non autenticate di natura negoziale, stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari (nuovo art. 10, lett. d-bis), del d.p.r. n. 131/1986);

2) - la responsabilità solidale dei suddetti mediatori con le parti contraenti per il pagamento delle imposte di registro dovute (art. 57, comma 1-bis, del d.p.r. n. 131/1986).

A tal proposito è necessario precisare che:

a) - il suddetto obbligo di registrazione vale per qualsiasi scrittura privata avente contenuto negoziale, sia che la stessa documenti un contratto (preliminare o definitivo), sia che si tratti di un atto unilaterale (es., proposta irrevocabile di acquisto per la quale è espressamente esclusa, nell'atto, la necessità l'accettazione). La proposta di acquisto destinata ad essere accettata, in quanto mero atto "prenegoziale", non è invece soggetta all'obbligo di registrazione come tale, ma solo dopo la sua accettazione;

b) - quindi il mediatore immobiliare che rediga prima una proposta di acquisto (accettata), e successivamente un "preliminare formale", deve adempiere all'obbligo di richiesta di registrazione per entrambi, pagando le relative imposte (anche se, nel caso di previsione di caparre o acconti, è probabile che il pagamento della relativa imposta debba essere effettuato una volta sola per la medesima caparra o il medesimo acconto);

c) - obbligato a richiedere la registrazione è unicamente l'agente immobiliare iscritto nell'apposita sezione del ruolo camerale; non è obbligato, invece, il mediatore non iscritto (il quale non ha peraltro diritto a provvigione ed è soggetto alle sanzioni di legge). Non è obbligato neanche il mero "procacciatore di affari": secondo la giurisprudenza, "il mediatore ed il procacciatore d'affari individuano due distinte figure negoziali - la prima tipica e la seconda atipica - che si differenziano per la posizione di imparzialità del mediatore rispetto al procacciatore, il quale, invece, agisce su incarico di una delle parti interessate, dalla quale soltanto può pretendere la provvigione, e non è soggetto all'applicazione della norma - da considerarsi eccezionale - di cui all'art. 6 della legge 3 febbraio 1989 n. 39, che presuppone l'obbligo di iscrizione nel relativo albo, previsto dalla stessa legge, al precedente art. 2, per i soli mediatori" (Cass., sez. III, 16 dicembre 2005 n. 27729; Cass., sez. lav., 25 gennaio 2005 n. 1441; Cass., sez. III, 16 luglio 2002 n. 10286; Cass., sez. II, 6 aprile 2000 n. 4327; Cass., sez. III, 17 dicembre 1996 n. 11244; Cass., sez. lav., 16 febbraio 1993, n.

1916);

d) - in caso di inadempimento del mediatore all'obbligo di registrazione - rilevabile anche mediante controllo dell'archivio unico antiriciclaggio che lo stesso mediatore deve aggiornare, sotto pena di sanzioni amministrative e penali - allo stesso si applica la sanzione prevista dall'art. 69 del d.p.r. n. 131/1986 (sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta);

e) - essendo ora inclusi tra i soggetti di cui all'art. 10 del d.p.r. n. 131/1986, i mediatori immobiliari devono, se richiesti, comunicare agli uffici dell'Agenzia delle entrate le notizie occorrenti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (art. 63, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986);

f) - è nullo qualsiasi patto che tenda ad escludere - anche nei rapporti tra mediatore e parti contraenti - la responsabilità del primo per mancata registrazione o mancato pagamento dell'imposta (art. 62 del d.p.r. n. 131/1986);

g) - ai sensi dell'art. 57, comma 2, del d.p.r. n. 131/1986, "la responsabilità dei pubblici ufficiali non si estende al pagamento delle imposte complementari e suppletive". Posto che i mediatori, indicati nel comma 1-*bis* del medesimo art. 57, non sono pubblici ufficiali, dal tenore letterale della norma sembra che gli stessi siano responsabili non solo per l'imposta principale, ma anche per quella complementare (in caso di accertamento di maggior valore) o suppletiva (in caso di errori dell'ufficio), il che potrebbe giustificarsi in considerazione del ruolo dagli stessi svolto nella conclusione dell'affare;

h) - per effetto dell'obbligo di richiedere la registrazione, il mediatore immobiliare deve personalmente sottoscrivere il modello di richiesta di registrazione (mod. 69), compilandolo con i suoi dati oltre che con quelli delle parti contraenti;

i) - in base al tenore dell'art. 9 del d.p.r. n. 131/1986, l'obbligo dei mediatori immobiliari non incide in alcun modo sull'individuazione dell'ufficio competente per la registrazione (per le scritture private non autenticate la registrazione può essere richiesta a qualsiasi ufficio in Italia, anche se diverso da quello del luogo in cui il mediatore esercita la propria attività).