

Fisco e immobili. Le Entrate chiariscono gli obblighi dei mediatori

Imposta di Registro sulla proposta accettata

Prelievo per le «scritture private negoziali»

Angelo Busani

I mediatori immobiliari ottengono, a oltre un anno di distanza, un chiarimento ufficiale dall'amministrazione finanziaria sulla nuova normativa che li rende responsabili in solido per la registrazione delle scritture private stipulate in conseguenza della loro attività. I mediatori immobiliari (non quelli creditizi) hanno l'obbligo di sottoporre a registrazione i contratti preliminari stipulati in esito alla loro opera professionale. L'obbligo di registrazione non si estende invece agli incarichi ricevuti in forma scritta dai clienti per svolgere l'intermediazione e alle proposte contrattuali non ancora accettate. È quanto precisato dall'agenzia delle Entrate nella risoluzione 63/E del 25 febbraio 2008.

La questione esaminata riguarda l'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del Dpr 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro), lettera introdotta dall'articolo 1, comma 46, lettera a), legge 296/2006, con decorrenza 1° gennaio 2007. La lettera d-bis) designa quali obblighi alla registrazione «gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo» tenuto dalle Camere di Commercio «per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari». Gli agenti immobiliari sono

pure obbligati in solido con le parti contraenti al pagamento dell'imposta di registro.

Si tratta, pertanto, di dare un significato all'espressione «scritture private autenticate di natura negoziale» e di capire, nell'ambito della documentazione che il mediatore utilizza nella sua attività, quali sono le scritture da sottoporre a registrazione.

La modulistica che si utilizza in un'agenzia di intermediazione immobiliare consiste essenzialmente:
■ nell'incarico che il cliente conferisce al mediatore di procurargli la vendita (o l'acquisto) di un dato immobile (in gergo spesso definito come "prenotazione");
■ nella proposta (spesso irrevocabile) che il venditore (o l'acquirente) formulano e che il mediatore veicola verso i potenziali acquirenti (o venditori) e che quindi assume la denominazione di "proposta di acquisto" o di "proposta di vendita". Una volta che la proposta è accettata (cioè firmata) e questa accettazione è conosciuta o resa conoscibile al proponente, il contratto si conclude.

Quando dunque il legislatore ha coinvolto il mediatore nella responsabilità della registrazione e ha fatto riferimento alle «scritture negoziali», evidentemente l'obiettivo era invece quello di prendere in considerazione le «scritture contrattuali». Con la conseguenza che l'obbligo di registrazione non concerne:

■ l'incarico di intermediazione che il mediatore riceve dal cliente, il quale è un mandato professionale soggetto a Iva, e quindi non sottoponibile all'imposta di registro;
■ la proposta firmata dal cliente del mediatore e da questi in-

I motivi

■ **Risoluzione 63/E del 25 febbraio 2008**

Si osserva che lo schema di proposta di acquisto, allegato alla istanza di interpellato in esame, prevede l'irrevocabilità dell'offerta, per un periodo di 15 giorni decorrente dalla data di sottoscrizione della proposta stessa. Se nel termine suddetto il proponente ha conoscenza dell'accettazione della proposta, si ha la formazione dell'accordo contrattuale. Qualora, invece, nel termine prestabilito non si abbia accettazione o conoscenza dal destinatario della proposta, ovvero qualora detta accettazione diverga dalla proposta formulata, quest'ultima deve considerarsi priva di efficacia. Con riferimento alle clausole contrattuali inserite dall'istante nei propri schemi contrattuali, secondo le quali l'accettazione della proposta è «da considerarsi sufficiente e necessaria a determinare ad ogni effetto di legge la conclusione di un contratto preliminare di compravendita anche nel caso in cui le parti intendono riprodurre i contenuti essenziali del contratto in una scrittura riproduttiva» (si vedano punti 7 e 3 lettera c), sulla base dei chiarimenti che precedono, deve ritenersi che l'obbligo della registrazione e del pagamento della relativa imposta in capo al mediatore sorge dal momento in cui viene accettata la proposta di acquisto, indipendentemente dalla successiva stipula di un contratto preliminare.

dirizzata verso le potenziali controparti.

La legge di registro, infatti, non dispone l'obbligo della registrazione della proposta, in quanto solo con la stipula del contratto, e quindi solo con l'accettazione della proposta, si manifesta la capacità contributiva che viene tassata con l'applicazione dell'imposta di registro.

Nemmeno l'accettazione della proposta deve essere, in sé, sottoposta a tassazione: se infatti si tratta di un'accettazione espressa in calce alla proposta, essa concorre a formare il contratto nel momento in cui l'accettazione stessa sia conoscibile o conosciuta dal proponente (ed è poi questo contratto a formare oggetto di tassazione). Se invece si tratta di un'accettazione formulata in un documento separato da quello che contiene la proposta, anche in questo caso essa non va sottoposta a registrazione in quanto soggetto a imposizione è, come detto, il contratto che si forma con l'avvenuta conoscenza dell'accettazione stessa da parte del proponente.

L'agenzia delle Entrate giunge alle stesse conclusioni, ma con un percorso più tortuoso: tra le «scritture negoziali» non sarebbero da ricomprendere le proposte in quanto "atti pre-negoziali" e non "negoziali". Ma, così facendo, l'agenzia opera una scelta inopportuna, sia perché l'atto "pre-negoziale" è una costruzione dottrinale che nemmeno molti giuristi approvano, sia perché sarebbe stato assai più facile, come visto, leggere il termine "negoziale" nel senso di "contrattuale" e con ciò consegnare alla pratica professionale un concetto ben più maneggevole.

Il Dl 248/07 per le categorie

Unificazione senza «tetto»
■ Per le due Casse di dottori commercialisti e ragionieri viene eliminato l'emendamento che fissa al 31 dicembre 2008 il termine per l'adozione dei progetti di unificazione dei due enti. Da gennaio 2008 i vertici previdenziali sono tornati a confrontarsi sui conti e su come impostare un percorso di

convergenza. Anche se le posizioni restano lontane

Psicologi

■ Approvato dalla Camera, invece, l'emendamento con cui si riconosce definitivamente la specializzazione in psicoterapia (articoli 3 e 35 della legge 56/89), quale requisito utile per l'accesso ai concorsi nel Ssn

Dl milleproroghe. Il testo al Senato. Albo unico e Casse, delega cancellata

ROMA

■ Per un emendamento che esce (consollevato) dei due contendenti) un altro si conferma, per la gioia dei beneficiari. Il voto favorevole della Camera al Dl milleproroghe ha coinvolto anche i commercialisti (da un lato) e gli psicologi (dall'altro). Oggi il decreto legge è all'esame del Senato.

Dal testo approvato, infatti, è innanzitutto scomparso il comma 2 dell'articolo 6 (Se-

sereno confronto riavviato con i colleghi dell'Ente ragionieri. Soprattutto ci mette al riparo da eventuali tentativi di ingeneranza.

«Al di là del fatto che la norma era scritta male - ha detto Paolo Saltarelli, presidente della Cassa ragionieri - per noi prevaleva la volontà politica del legislatore di incoraggiare la soluzione di un'anomalia unica nel panorama professionale: un solo Ordine e due Casse previdenziali».

Infine, riconosciuta la specializzazione (in base agli articoli 3 e 35 della legge 56/89) in psicoterapia, quale requisito utile per l'accesso ai concorsi nel Servizio sanitario nazionale.

«Per diventare psicoterapeuta - ha spiegato il presidente dell'Ordine nazionale, Giuseppe Luigi Palma - si può ottenere una specializzazione da università pubblica o da istituti riconosciuti. Il percorso "privatistico", assieme ad altri riferimenti ambigui, aveva portato alcune Asl e Tar a non ritenere equipollente la specializzazione ottenuta in questi istituti. La norma, finalmente, fugge ogni dubbio. Intanto, l'Ordine degli psicologi passa dalla Giustizia alla vigilanza del ministero della Salute.

L. Ca.

Bilanci. Una guida dai commercialisti

Parere motivato per i revisori degli enti locali

Antonino Borghi*

■ Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili ha approvato, la scorsa settimana, lo schema di parere dell'organo di revisione sul bilancio preventivo 2008 dei Comuni. Lo schema è stato riformulato sulla base della legge 244/07. Gli allegati allo schema riassumono la normativa e la prassi di riferimento per la programmazione, previsione e gestione degli enti locali.

Il parere dell'organo di revisione trova nello schema le analisi di dettaglio, le verifiche e le attestazioni per il motivato giudizio di coerenza interna ed esterna, attendibilità e congruità delle previsioni annuali e pluriennali.

Lo schema è articolato in:
■ verifica della completezza della documentazione e del rispetto della corretta applicazione delle norme, dello statuto e dei regolamenti dell'ente;
■ verifica dell'osservanza dei principi di bilancio e delle modalità rappresentative;

■ verifica della coerenza interna con gli atti fondamentali di programmazione e di quella esterna con gli obiettivi di finanza pubblica;
■ verifica del rispetto del pareggio di bilancio e degli equilibri finanziari;
■ verifica dell'attendibilità e congruità delle previsioni annuali e pluriennali e del rispetto limiti di indebitamento;
■ osservazioni e suggerimenti;
■ conclusioni.

Particolare attenzione è posta sull'equilibrio finanziario corrente annuale e pluriennale sostanziale dell'ente e degli effetti sul bilancio delle gestioni affidate agli organismi partecipati.

Costituisce elemento di giudizio negativo e di richie-

sta di misure correttive la mancata coerenza delle previsioni con gli obiettivi di finanza pubblica e con i vincoli del patto di stabilità interno.

Lo schema di parere contiene la verifica del rispetto, nell'atto di programmazione del fabbisogno di spese di personale, del principio di riduzione della spesa o dell'adeguata motivazione nel caso di applicazione della deroga prevista, a determinate condizioni, dall'articolo 3, comma 120 della legge 244/07.

Nella parte relativa all'indebitamento lo schema richiede la verifica del rispetto dei limiti di legge, l'evoluzione del debito e l'evidenziazione dei contratti relativi a stru-

PREVENTIVI SOTTO ESAME

Controllo su congruità, coerenza e attendibilità. Il Consiglio comunale deve motivare le modifiche non effettuate

menti finanziari anche derivati e degli importi per oneri e impegni finanziari gravanti sul bilancio, come richiesto dall'articolo 1, comma 383 della legge 244/07.

Le gravi irregolarità contabili e finanziarie segnalate nel parere, se motivatamente disattese dall'organo consiliare, dovranno essere indicate nella relazione-questionario da trasmettere alla Sezione regionale della Corte dei conti (commi 166 e seguenti dell'articolo 1 della legge 266/05).

* Gruppo di studio Enti pubblici del Consiglio nazionale dottori commercialisti ed esperti contabili e presidente Ancecl, associazione nazionale revisori contabili enti locali

TV A CURA DI LUIGI PAINI

Ballarò

RAITRE 21.05

Programmi e alleanze in vista del voto: Giovanni Floris (foto) ospita Massimo D'Alema, Pierferdinando Casini e Roberto Formigoni



Da non perdere

LA 7.14.00

Un americano a Roma, di Steno, con Alberto Sordi, Italia 1954 (94). Indimenticabile Albertone, nei panni di uno sfaccendato "romanaccio" innamorato dell'America. Ma di fronte a un sontuoso piatto di "maccheroni"...

SKY CINEMA 3 21.00

Harry ti presento Sally, di Rob Reiner, con Meg Ryan, Billy Crystal, Usa 1989 (94). Prima litigano, poi diventano amici: vuoi vedere che alla fine s'innamorano pure?

RAISAT CINEMA WORLD 21.00

Giardini di pietra, di Francis Ford Coppola, con James Caan, Usa 1987 (112). Ritornano le bare dal Vietnam: l'altra faccia della guerra.

STUDIO UNIVERSAL 23.20

Cane di paglia, di Sam Peckinpah, con Dustin Hoffman, Susan George, Usa 1970 (119). La violenza secondo

Peckinpah: anche l'uomo più mite, se provocato, può diventare una belva.

Attualità

LA 7.20.30

Otto e mezzo. A confronto Raffaele Lombardo, leader del Movimento per le autonomie, e Roberto Calderoli, coordinatore delle segreterie della Lega Nord.

RAITRE 23.45

Percorsi. Nell'aprile del 1948 la Madonna apparve a una ragazzina di Gimgigliano, piccolo paese dell'entroterra marchigiano: Anna Scafati ha ritrovato i testimoni del tempo, e ricorda i fatti che cambiarono la vita a molti.

Spettacolo

CULT 21.00

Senza pelle, di Alessandro D'Aletri, con Anna Galiena, Kim Rossi Stuart, Italia 1994 (90). Giovane, con forti disturbi della personalità si innamora di una donna

molto più matura di lui.

RAIUNO 21.10

58° Festival della Canzone Italiana. Seconda serata dal Teatro Ariston di Sanremo: sul palco 10 "Campioni" e 7 "Giovani".

CANALE 5 21.10

La maschera di Zorro, di Martin Campbell, con Antonio Banderas, Usa 1998 (136). Avventure e divertimento: nel ricchissimo cast anche Anthony Hopkins e una Catherine Zeta-Jones più bella che mai.

RETE 4 21.10

Attacco allo Stato, di Michele Soavi, con Raoul Bova, Italia 2005 (130). Indagini sulle nuove Brigate rosse: che cosa c'è dietro le nuove leve del terrorismo?

SKY CINEMA 16:9 21.15

Memorie di una geisha, di Rob Marshall, con Gong Li, Usa 2005 (145). La vita della geisha Sayuri, donna dal fascino leggendario.

RADIO 24

Mondo dei sogni

11.00 Essere e benessere

Nicoletta Carbone (nella foto) parla dell'interpretazione dei sogni



6.15 Lettere a Radio 24

6.45 Un abuso al giorno

Ebay: truffe e denunce

7.20 È la stampa bellezza

La rassegna stampa di Radio 24

8.30 Melog

9.00 Viva voce

Canone Rai: giusto pagarlo?

10.00 Trovati un bravo ragazzo

11.00 Essere e benessere

Interpretare i sogni

12.00 Salvadanio

Credito al consumo

GR24 Edizione Extralarge

60 minuti di news

14.00 A tempo di sport

Calcio

15.00 Tuttifrutti

I Radiohead

16.00 Jefferson Ming

Attrezzature sportive made in Italy a Pechino

17.00 Focus Economia

La giornata economica finanziaria

18.45 Job 24

Vado a vivere in campagna

19.15 La zanzara

Un volo sull'attualità

21.00 Jefferson Ming R

22.00 Un abuso al giorno R

22.15 Essere e benessere R

23.00 Focus Economia R

00.00 Saccheggi da R24

GR 24: all'ora

CHE STRADA FA: ai 15' e ai 45'

CHE BORSA FA: alla mezz'ora

Per le frequenze:

800-080408

Per intervenire alle trasmissioni:

800-240024

SMS 349-2386666

I Gr possono essere ascoltati anche su:

www.radio24.it

IL TEMPO A CURA DEL CENTRO EPSN METEO

Oggi

min 0 Bolzano - max 20 Reggio di Calabria



Nord: parziali rasserenamenti solo sulle Alpi; molto nuvoloso altrove, con pioviggini in Liguria, Lombardia e, dalla sera, nelle Venezie. Temperature massime in calo al Nordovest.

Centro: cielo coperto in Umbria e regioni tirreniche, con qualche pioggia debole e isolata in Toscana. Poco nuvoloso sulle regioni adriatiche.

Sud e isole: al mattino banchi di nebbia in Puglia e Campania; nel pomeriggio cielo in prevalenza poco nuvoloso, con più spazio al sole su Isole e zone ioniche.

Domani

min 1 L'Aquila - max 19 Reggio di Calabria



Nord: al mattino molte nubi ovunque, con qualche pioggia su Levante Liguria e Venezia Giulia; neve in Alto Adige. Nel pomeriggio migliora sulle Alpi. Nubi senza piogge altrove. Rialzo termico.

Centro: cielo molto nuvoloso in tutte le regioni, con deboli piogge sparse, tranne sulle coste adriatiche, e più insistenti nel Lazio.

Sud e isole: nuvolosità in aumento ad iniziare da Campania e nord Sardegna. Tempo più soleggiato su bassa Calabria e Sicilia. Temperature in lieve calo.

Temperature

Italia	OGGI	DOMANI	Bratislava	9 14	5 14	Praga	4 13	2 10
Ancona	3 11	5 12	Bruxelles	6 14	2 8	Stoccolma	2 6	4 6
Bari	4 17	4 16	Bucarest	7 18	9 18	Tirana	11 18	9 14
Bologna	2 12	4 12	Budapest	6 14	6 14	Vienna	7 14	4 14
Cagliari	6 18	7 18	Copenaghen	4 9	5 8	Zurigo	1 11	4 8
Firenze	6 16	8 16	Dubino	4 12	5 11	Mondo		
Genova	9 15	11 17	Francoforte	8 14	3 11	Casablanca	15 23	16 23
Milano	4 12	6 13	Ginevra	2 6	3 7	Hong Kong	16 22	15 21
Napoli	7 17	8 15	Helsinki	-3 5	0 3	Il Cairo	7 18	8 22
Palermo	11 17	11 17	Istanbul	6 17	10 19	Johannesburg	11 24	17 29
Roma	3 16	3 16	Kiev	2 9	3 15	Los Angeles	14 21	15 23
Torino	4 9	4 13	Londra	13 18	13 17	New Delhi	9 26	11 30
Venezia	4 9	5 10	Londra	5 12	2 11	New York	-1 6	2 13
Europa			Lubiana	5 13	3 12	Rio de Janeiro	22 23	19 25
Amsterdam	9 11	5 12	Madrid	8 16	9 14	Sidney	20 28	20 25
Atene	9 19	12 19	Mosca	-4 4	-1 7	Singapore	22 30	25 30
Belgrado	6 18	8 17	Oslo	0 5	0 5	Tel Aviv	9 17	11 19
Berlino	2 14	3 10	Parigi	9 15	3 11	Tokyo	-2 9	-3 6

Workshop

www.formazione.ilssole24ore.com

Antiriciclaggio: check up degli adempimenti alla luce del recepimento della III direttiva

Milano, 22 aprile 2008

Moderatori dei Lavori
Ermano Cappa
Responsabile Direzione Legale Banca Regionale Europea S.p.a., - Presidente Emerito AIGI

Relatori
Toni Atrigna
Studio Legale Atrigna & Partners
Bruno Buratti
Comandante del Nucleo Speciale Polizia Valutaria della Guardia di Finanza
Alessandro De Nicola
Orick, Harrington & Sutcliffe
Emmanuele Di Fenza
Intesa Sanpaolo
Anna Doro Tempestini
Citi

Maria Carla De Cesari
Giornalista, Il Sole 24 ORE

Angelo Lollo
Poste Vita
Giuseppe Maresca
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Marco Moggi
RA Computer, SIA-SSB Group
Davide Nervegna
ASSOSIM
Daniela Pesci
PricewaterhouseCoopers
Giuseppe Roddi
Fiat Group Automobiles Financial Services

Gruppo **Il Sole 24 ORE**

Programmi e modalità di partecipazione su www.formazione.ilssole24ore.com

Il Sole 24 ORE Formazione
Milano - via Monte Rosa, 91
www.formazione.ilssole24ore.com

Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

DIREZIONE GENERALE
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02.3022.11/3837/3807
Fax 02.30223214
E-MAIL: direzionegeneralesystem@ilssole24ore.com

FILIALE ESTERO
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02/3022.3809/3527
Fax 02/3022.3619
E-MAIL: internationaladvertisingdivision@ilssole24ore.com
(Direzione Internazionale)

REGNO UNITO, STATI UNITI
IL SOLE 24 ORE UK Ltd.
44, Maiden Lane - 1st Floor
London WC2E 7LN
Tel. 0044-207-2402424
Fax 0044-207-2400024
e-mail: maya.billot@ilssole24ore.co.uk

prolife 10

10 CEPPI
10 MILIARDI
di fermenti in 1 flaconcino

Riequilibra la FLORA INTESTINALE dopo terapia antibiotica

IN FARMACIA