

Manovra d'estate

LA STRETTA SUI FABBRICATI

Acquisti. Il Fisco vuole conoscere il valore effettivo della transazione

Affitti. Esenzione dall'Iva per combattere evasione ed elusione

Stop al «nero» sulla casa

Compravendite e locazioni: cosa cambia con il decreto Visco-Bersani

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani
Roberto Arduini

Per chi compra casa è una mini rivoluzione: il Dl Bersani 223/2006, (convertito con la legge 248/2006, in «Gazzetta Ufficiale» dell'11 agosto), oltre ad avere innovato la tassazione delle compravendite, ha imposto, per scoraggiare i pagamenti "in nero", l'effettuazione nel rogito di tutta una serie di impegnative dichiarazioni, la cui mancanza o mendacità può comportare conseguenze non da sottovalutare.

In particolare, è stato sancito l'obbligo di indicare nei rogiti di compravendita immobiliare (mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio) le modalità "analitiche" di pagamento del prezzo e se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore.

La dichiarazione sostitutiva

Le nuove dichiarazioni che è ora indispensabile inserire nei rogiti di compravendita debbono dunque essere rese nella forma della cosiddetta "dichiarazione sostitutiva di atto notorio". Questo comporta una particolare responsabilità penale per il caso che venga dichiarato il falso o che la reticenza della dichiarazione ne alteri la veridicità: in tal caso si rende applicabile la sanzione penale propria della falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, e cioè la reclusione fino a due anni, ai sensi dell'articolo 483 del Codice penale.

Il pagamento

Nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio deve quindi essere indicato innanzitutto:

Le aliquote d'imposta

- Iva**
- Aliquota: 4% se si tratta di "prima casa"
- 10% se si tratta di abitazioni
- 20% se si tratta di fabbricati diversi dai casi precedenti (aliquota abbattuta al 10% se si tratta di fabbricati oggetto di lavori di restauro e ristrutturazione)
- Base imponibile: Prezzo dichiarato (se l'acquirente finanzia l'acquisto con un mutuo il valore normale del bene non può essere inferiore al capitale erogato)
- Registro**
- Aliquota: 3% se si tratta di "prima casa"
- 7% in ogni altro caso
- Le due basi imponibili: la prima è il prezzo dichiarato (il fisco può pretendere di applicare l'imposta sul ritenuto maggior valore rispetto al prezzo); la seconda, valida se la vendita è tra privati e ha come oggetto abitazioni, è il valore catastale indipendentemente dal prezzo dichiarato

a) se il pagamento del prezzo è avvenuto in contanti (ma la somma in tal caso, ai sensi della normativa anticiclaggio, non può eccedere i 12mila 500 euro, a pena dell'applicazione di una sanzione pecuniaria di importo compreso tra l'1 e il 40 per cento dell'importo pagato);

b) se il pagamento è avvenuto mediante bonifico bancario (di cui debbono essere indicati gli estremi) oppure mediante assegni bancari, postali o circolari (anche qui occorre indicarne gli estremi, e così la banca emittente o trattaria e il numero dell'assegno).

La norma non riguarda solo i pagamenti effettuati a saldo in sede di rogito ma anche quelli effettuati anteriormente a titolo di acconto o di caparra confirmatoria. Nessun obbligo invece riguarda quei pagamenti che nel rogito siano dichiarati come dovuti posteriormente al rogito stesso.

La norma, infine, non si applica ai contratti preliminari, in quanto in tal caso non vi è trasferimento di diritti reali immobiliari.

Chi ha comprato prima

Dal testo della norma non è data desumere alcuna distinzione tra i pagamenti effettuati prima e dopo il vigore della norma in questione e quindi la menzione analitica dei pagamenti effettuati pare riguardare anche quelli avvenuti in passato. Certo, un atteggiamento prudente è quello di comportarsi in tal senso; ma è evidente l'eccessività di una simile soluzione in quanto i pagamenti potrebbero in questione anche essere stati effettuati molto tempo fa e comunque con strumenti di pagamento irrintracciabili o difficilmente recuperabili.

Non resta che desumere un'ovvia esclusione dei pagamenti del passato dall'obbligo in parola e una tranquilla applicazione della norma sull'indicazione analitica dei metodi di pagamento nel senso che essa riguarda solo quelli effettuati dal 6 luglio in poi.

La presenza del mediatore

La nuova norma impone inoltre ai contraenti di dichiarare (sempre nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio) se, nella conclusione dell'affare, si siano o meno avvalsi di un mediatore e, in caso affermativo, di dichiarare:

- a) chi sia il mediatore e il suo numero di partita Iva o di codice fiscale;
 - b) l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione;
 - c) le analitiche modalità di pagamento del mediatore.
- La norma si riferisce ai soli mediatori immobiliari, dimenticando che nelle pratiche di compravendita immobiliari compare sempre più spesso anche (o solo) una nuova figura, quella del mediatore creditizio, che è colui che procura il finanziamento all'acquirente.



Trasferimenti. La tassazione

Così la svolta sul prelievo

La manovra ha inciso notevolmente anche sulle modalità di tassazione dei trasferimenti immobiliari. Vediamo le principali novità, illustrate nelle tabelle pubblicate qui a fianco.

Imposta di registro

L'accertamento da parte delle Entrate non troverà più una barriera invalicabile in una dichiarazione di prezzo pari o superiore al valore catastale. Sono escluse da questa novità le sole compravendite di:

FABBRICATI STRUMENTALI

L'imposizione diventa più onerosa con l'applicazione dell'imposta ipotecaria del 3% e di quella catastale dell'1%

dite concluse tra persone fisiche prive di partita Iva e che abbiano a oggetto abitazioni; cosicché la nuova norma riguarda tutte le compravendite:

- a) tra privati aventi a oggetto beni diversi dalle abitazioni (uffici, negozi, terreni agricoli);
- b) di abitazioni che abbiano come contraente (venditore o acquirente) un soggetto diverso da una persona fisica non esercente un'attività di impresa, arte o professione (si pensi ad esempio a una abitazione venduta da un privato a una società o a un ente non

societario);

c) poste in essere, come venditore, da un soggetto Iva; qui infatti, essendo in ambito Iva, necessariamente la base imponibile è il prezzo dichiarato, tenendo conto peraltro che, proprio la legge di conversione del Dl 223/2006, sancisce il potere del fisco di rettificare le dichiarazioni Iva qualora, nelle vendite di fabbricati, non si tenga conto del principio in base al quale il valore del mutuo contratto dall'acquirente per finanziare l'acquisto di un immobile deve intendersi come indice presuntivo del valore normale del bene compravenduto.

Le vendite Iva esenti

Nel caso di venditore con partita Iva la regola generale diventa l'esenzione: le cessioni di fabbricati sono operazioni bensì "soggette" a Iva, ma "esenti" dall'applicazione dell'imposta. Rispetto a questa regola ci sono una serie di eccezioni, nelle quali si continua come prima ad applicare l'aliquota Iva alla base imponibile rappresentata dal prezzo pattuito per la compravendita. Si tratta di cessioni di:

- a) qualsiasi fabbricato (e quindi sia dei fabbricati abitativi che di quelli strumentali), effettuate dalle imprese costruttrici o dalle imprese che eseguono interventi di recupero, a condizione che le cessioni intervengano entro quattro anni dalla data di ultimazione

dei lavori;

b) fabbricati "strumentali" effettuate nei confronti di cessionari che siano soggetti Iva e che svolgano una attività dalla quale deriva un diritto alla detrazione dell'Iva in percentuale non superiore al 25 per cento;

c) fabbricati "strumentali" effettuate nei confronti di chi non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

d) fabbricati "strumentali" che sarebbero "Iva esenti" ai sensi di quanto fin qui detto ma per le quali il soggetto Iva cedente, nel contesto dell'atto di cessione, espliciti una espressa opzione per l'assoggettamento a Iva dell'operazione che sta compiendo.

Fabbricati strumentali

Per le cessioni di fabbricati "strumentali" da parte di soggetti Iva viene introdotto un nuovo aggravio, rappresentato dalla prescrizione di scontare l'aliquota del 3 per cento a titolo di imposta di trascrizione e l'aliquota dell'1 per cento a titolo di imposta catastale.

Terreni

Di fatto è abolita l'aliquota dell'1% per i trasferimenti di aree soggette a piano particolareggiato; questa tassazione resta solo sulle compravendite di terreni ove si possono realizzare iniziative di prevalente edilizia residenziale pubblica convenzionata.

La mappa delle novità

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI

	Acquirente	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Cedente soggetto Iva/ Quando si applica obbligatoriamente l'Iva					
Cessione effettuata da impresa costruttrice (che ha ristrutturato) entro 4 anni da ultimazione	Chiunque	4% 10% 20%	168 €	168 €	168 €

Nota: se "prima casa" 4%, se fabbricato non di lusso o ristrutturato 10%, se fabbricato di lusso 20%

Cedente soggetto Iva/ Quando la cessione è esente

Cessione effettuata da impresa "non costruttrice" o da impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo 4 anni da ultimazione	Con requisiti "prima casa" (*)	Esente	3%	168 €	168 €
	In assenza requisiti "prima casa"	Esente	7%	2%	1%

Nota: (*) la riduzione non si applica se il fabbricato ha caratteristiche di lusso

Cedente privato

Privato, non soggetto Iva	Con requisiti "prima casa" (*)	Fuori campo	3%	168 €	168 €
	In assenza requisiti "prima casa"	Fuori campo	7%	2%	1%

Nota: (*) la riduzione non si applica se il fabbricato ha caratteristiche di lusso

CESSIONE FABBRICATI STRUMENTALI

	Acquirente	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Cedente soggetto Iva/ Quando si applica obbligatoriamente l'Iva					
Cessione effettuata da impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) entro 4 anni da ultimazione	Chiunque, tranne società di leasing e fondi immobiliari	20% (*)	168 €	3%	1%
	Società di leasing e fondi immobiliari	20% (*)	168 €	1,5%	0,5%
Cessione effettuata da tutti i soggetti Iva	Soggetti che esercitano la detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%	20%	168 €	3%	1%
	Privati	20%	168 €	3%	1%

Cedente soggetto Iva/ La cessione è esente e si può optare per l'applicazione dell'Iva

Cessione effettuata da impresa "non costruttrice" o da impresa costruttrice dopo 4 anni da ultimazione:	Soggetto Iva che può detrarre l'Iva in misura superiore al 25%				
Se imponibile	20%	168 €	3%	1%	
Se esente		168 €	3%	1%	

Cessione effettuata da impresa "non costruttrice" o da impresa costruttrice dopo 4 anni da ultimazione:	Società di leasing e fondi immobiliari				
Se imponibile	20%	168 €	1,5%	0,5%	
Se esente		168 €	1,5%	0,5%	

Cedente soggetto Iva/Quando la cessione è obbligatoriamente esente

Cessione effettuata da impresa non costruttrice che non ha detratto l'Iva ai sensi articoli 19, 19-bis1, 19-bis2 Dpr 633 (articolo 10 27-quinquies)	Chiunque	esente	7%	2%	1%
---	----------	--------	----	----	----

Cedente privato

Cessione effettuata da qualsiasi soggetto privato	Chiunque	No	7%	2%	1%
---	----------	----	----	----	----

Nota: (*) in caso di fabbricato ristrutturato l'aliquota Iva si riduce dal 20% al 10%

LOCAZIONE FABBRICATI ABITATIVI

	Conduttore	Iva	Registro
Locatore soggetto Iva			
Locazione effettuata da qualsiasi soggetto Iva	Chiunque	Esente	2%
Locatore privato			
Locazione effettuata da privato	Chiunque	Fuori campo	2%

LOCAZIONE FABBRICATI STRUMENTALI

	Conduttore	Iva	Registro
Locatore soggetto Iva/Quando si applica obbligatoriamente l'Iva			
Locazione effettuata da qualsiasi soggetto Iva	Soggetti che esercitano la detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%	20%	1%
	Privati	20%	1%
Locatore soggetto Iva/La locazione è esente e si può optare per l'applicazione dell'Iva			
Locazione effettuata da qualsiasi soggetto Iva:	Soggetti Iva che hanno diritto ad esercitare la detrazione dell'imposta pagata sugli acquisti in misura superiore al 25%		
se imponibile	20%	1%	1%
se esente		1%	1%
Locatore privato			
Privato, non soggetto Iva	Chiunque	Fuori campo	2%

TASSAZIONE DELLE COMPRVENDITE DI TERRENI

Tipo di area	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Venditore soggetto Iva				
Area edificabile	20% sul prezzo dichiarato (3)	168 €	168 €	168 €
Area non edificabile e non agricola	Fuori campo	8% sul prezzo dichiarato (1)	2% sul prezzo dichiarato (1)	1% sul prezzo dichiarato (1)
Terreno agricolo	Fuori campo	15% sul prezzo dichiarato (1) (2)	2% sul prezzo dichiarato (1) (2)	1% sul prezzo dichiarato (1) (2)
Venditore non soggetto Iva				
Area non edificabile e area urbana non edificabile		8% sul prezzo dichiarato (1)	2% sul prezzo dichiarato (1)	1% sul prezzo dichiarato (1)
Area edificabile compresa in piano particolareggiato prevalentemente destinata a edilizia residenziale pubblica convenzionata		1% sul prezzo dichiarato (1)	168 €	168 €
Terreno agricolo		15% sul prezzo dichiarato (1) (2)	2% sul prezzo dichiarato (1) (2)	1% sul prezzo dichiarato (1) (2)
Area edificabile, compresa in piano di recupero (articolo 5, legge 168/86; articolo 27, legge 457/78)		168 €	168 €	168 €

Nota: (1) l'amministrazione finanziaria può rettificare il valore dichiarato sulla base di una maggiore valutazione del bene trasferito; (2) salvo che l'acquirente richieda le agevolazioni riservate agli agricoltori; (3) se l'acquirente finanzia l'acquisto con un mutuo, il valore normale del bene trasferito non può essere inferiore all'importo erogato

Sanzioni. L'amministrazione non fa sconti

Falsità e omissioni possono costare care

L'incompletezza o la mendacità delle nuove dichiarazioni da rendere nei rogiti di compravendita, richieste dal decreto legge 223/06, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, sono assistite da un panorama di sanzioni assai pesante.

Se le dichiarazioni circa i metodi di pagamento e circa il mediatore non siano rese oppure qualora siano rese in modo incompleto o mendace, la nuova legge stabilisce che (oltre all'applicazione della sanzione penale per falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico):

- 1) è innanzitutto applicabile una sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro;
- 2) i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore, nel senso che il Fisco può pretendere la tassazione

della compravendita sulla base del valore di mercato del bene venduto anche quando i contraenti abbiano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale e non sul prezzo dichiarato (richiesta che è possibile se ricorrono i presupposti più avanti illustrati).

Dal 1° gennaio 2006 nelle compravendite tra privati che hanno a oggetto abitazioni è consentito utilizzare come base imponibile il valore catastale dei beni trasferiti e non il prezzo effettivamente pattuito e indicato in atto.

Combinando questa disciplina con quella del Dl 223/06 se ne trae che:

- a) nelle vendite cui si applica l'Iva in modo ordinario (e pure quelle che sono dichiarate esenti da Iva) rimane come base imponibile il prezzo pattuito e

non il valore catastale (precisandosi però che se l'acquirente si finanzia con un mutuo, il valore del bene non può essere inferiore al capitale erogato dalla banca);

b) il valore catastale non può essere utilizzato come base imponibile nelle vendite tra soggetti diversi dalle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;

c) nemmeno si può usare il valore catastale se la vendita avenga bensì tra privati ma abbia a oggetto beni diversi dalle abitazioni.

In entrambi questi due ultimi casi, la base imponibile è rappresentata dal prezzo convenuto, fermo restando che il Fisco può esperire l'azione di accertamento di maggior valore, qualora lo ritenga superiore

Lo scenario

Incompletezza o mendacia nella dichiarazione

- Reclusione fino a due anni
- Sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro
- I beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore

Prezzo dichiarato diverso da quello pattuito

- Le imposte sono dovute sull'intero importo del prezzo pattuito (e quindi non più sul solo valore catastale)
- Sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato.