

Immobili. Per le somme in nero l'Erario può chiedere imposta e sanzione a venditore o acquirente

Sull'Iva responsabilità a cascata

Angelo Busani

L'acquirente di un immobile (anche se si tratta di un soggetto che non agisce nell'esercizio di una partita Iva) venduto da un contribuente Iva è responsabile in solido con il venditore dell'imposta dovuta e della sanzione applicabile, se la vendita è sottofatturata. Questa disposizione della Finanziaria 2008 è oggetto della circolare Assonime 16/2008 del 10 marzo. Si tratta del comma 164 dell'articolo 1 della legge 244/07 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 7 febbraio).

L'ammontare di cui si parla (e che lo Stato può dunque richiedere indifferentemente al venditore o all'acquirente) è l'imposta non applicata alla somma pagata "in nero" e la sanzione di importo compreso

tra il cento e il duecento per cento dell'imposta non versata. Assonime precisa, tuttavia, che qualora al pagamento di tali somme provveda l'acquirente, egli può comunque rivalersi nei confronti del cedente, il quale rimane il soggetto debitore dell'imposta.

L'acquirente può sottrarsi a questa fastidiosa situazione procedendo alla regolarizzazione della sua posizione: il procedimento da effettuare consiste nel versamento della maggiore imposta dovuta, da pagare entro 60 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita, e nella presentazione all'ufficio delle Entrate competente, entro lo stesso termine di 60 giorni, di copia dell'attestazione di pagamento e delle fatture og-

getto della regolarizzazione.

Va però precisato che questa procedura di regolarizzazione è riservata all'acquirente che non agisce nell'esercizio di una partita Iva; l'acquirente invece che agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni deve procedere alla cosiddetta "autofatturazione" (comma 8, lettera b), dell'articolo 6 del decreto legislativo 471 del 1997; e cioè, egli deve presentare all'ufficio fiscale, entro 30 giorni dalla regi-

LA SOLIDARIETÀ

Secondo Assonime lo Stato ha un «privilegio speciale» sui beni che hanno formato oggetto di un contratto sottofatturato

strazione della fattura irregolare, un documento integrativo in duplice esemplare recante l'indicazione del corrispettivo effettivamente pagato e versare la maggiore imposta dovuta tramite il modello F24, indicando il codice tributo 9399.

Diverse sono anche le conseguenze della mancata regolarizzazione: solo se si tratta di acquirente titolare di partita Iva, infatti, è prevista un'autonoma sanzione (pari al cento per cento dell'imposta, con un minimo di 258 euro). Se invece si tratta di cessionario che non agisce nell'esercizio d'impresa, arti o professioni, la mancata procedura di regolarizzazione non produce un'autonoma sanzione; la conseguenza è che egli, come detto, resta solidal-

mente obbligato con il venditore al pagamento dell'imposta non versata e della sanzione.

Assonime osserva, infine, che per la riscossione dell'imposta non versata e della sanzione dovuta, lo Stato ha un "privilegio speciale" sui beni immobili che hanno formato oggetto del contratto sottofatturato. Questo privilegio comporta che, per soddisfare la sua pretesa, lo Stato può rivolgersi non solo al primo acquirente del bene, ma anche ai successivi acquirenti dell'immobile, i quali possono essere dunque chiamati a rispondere per irregolarità commesse da altri in trasferimenti precedenti e, per questo, non conoscibili ai successivi acquirenti, i quali si trovano a doverle subire a loro insaputa.

Adempimenti. Dm sull'invio online Primo credito 2008 ancora su carta

Luca De Stefani

La richiesta di rimborso o di compensazione del credito Iva relativo al primo trimestre 2008 può essere presentata ancora con il modello cartaceo. A prevederlo è il decreto del ministero dell'Economia datato 3 marzo 2008, in fase di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. L'invio telematico obbligatorio partirà, invece, «dalla presentazione delle istanze relative al trimestre solare successivo a quello della pubblicazione» del decreto. Se questa avverrà entro la fine di marzo 2008, la carta sarà abolita dal secondo trimestre, in scadenza il 31 luglio 2008.

Il recupero infrannuale del credito Iva, tramite rimborso o

compensazione in F24, può avvenire per ciascuno dei primi tre trimestri dell'anno presentando il modello Iva TR entro la fine del mese successivo al trimestre di riferimento. Questa periodicità è indipendente dal fatto che il soggetto Iva liquidi l'imposta ogni mese o ogni trimestre. È necessario aver realizzato nel trimestre un'eccedenza di imposta detraibile di importo superiore a 2.582,28 euro ed essere in possesso dei requisiti previsti dalle lettere a (aliquota media), b (operazioni non imponibili), e (non residenti), e, a particolari condizioni, lettera c (beni ammortizzabili) dell'articolo 30, comma 3, del Dpr 633/72 (articolo 38-bis, comma 2, Dpr 633/72).

L'obbligo dell'invio telematico è contenuto nella Finanziaria 2008 (articolo 1, comma 215), che aveva previsto che la definizione delle modalità applicative e del termine iniziale dell'obbligo online venissero stabilite da un decreto ministeriale. Il provvedimento approvato il 3 marzo 2008 non prevede che la comunicazione prima utilizzata, il modello Iva TR approvato con provvedimento delle Entrate 14 settembre 2006, venga modificata, perché già idonea alla trasmissione telematica.

Con l'eliminazione della possibilità di presentare su carta la richiesta di rimborso o compensazione trimestrale dell'Iva, per questa imposta i modelli cartacei resteranno solo per gli elenchi Intrastat (telematico o su carta) e per il modello VR relativo ai rimborsi annuali (solo su carta). Per tutte le altre comunicazioni o dichiarazioni relative all'Iva, la presentazione è solo telematica.

Al via la commissione di riforma

Fisco e fabbricati, prove di revisione

ROMA

Anche con l'avvicinarsi delle elezioni, va avanti la macchina del ministero dell'Economia: partiranno nei prossimi giorni i lavori di una commissione di studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari. La commissione è stata istituita dal vice ministro, Vincenzo Visco, sulla base dell'ultima Finanziaria (il testo del provvedimento istitutivo è sul sito del dipartimento per le Politiche fiscali: www.finanze.it). Della commissione fanno parte Maurizio Zeppilli (coordinatore dei lavori), Vincenzo Busa, Alberto Di Giorgio, Ines Gandini, Gianni Guerrieri, Pierpaolo Maspes, Luca Miele, Loretta Ricci, Riccardo Rosetti e Giovanni Spalletta.

La commissione, secondo la Finanziaria 2008, dovrà concludere i lavori entro il 30 giugno 2008 e potrà acquisire anche attraverso audizioni, i contributi tecnici e le analisi economiche provenienti dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentative dei soggetti operanti nel settore immobiliare.

Teoricamente i lavori della

commissione dovrebbero sfociare in proposte di modifiche normative, da far valere per periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2007, «volte alla semplificazione e alla razionalizzazione del sistema vigente, tenendo conto delle differenze esistenti tra attività di gestione e attività di costruzione e della possibilità di prevedere, compatibilmente alle esigenze di gettito, disposizioni agevolative in funzione della politica di sviluppo dell'edilizia abitativa».

I componenti individuati dal decreto, come precisa lo stesso documento, fanno parte dell'amministrazione finanziaria: funzionari del Dipartimento per le politiche fiscali, delle agenzie delle Entrate e del Territorio, del Secit e dell'ufficio legislativo-finanze del ministero dell'Economia. Un profilo tecnico che caratterizza poco politicamente i lavori e che potrebbe - forse - permettere comunque un'utilità delle conclusioni raggiunte, qualunque sarà la maggioranza che uscirà dalle elezioni di aprile.

An.Cr.

Tar Sardegna. Commercialisti alle strette

Sospetto di consulenza, il giudice deve lasciare

Sergio Trovato

Il solo sospetto che un giudice tributario svolga attività di consulenza fiscale costituisce causa di decadenza dall'incarico. I componenti delle Commissioni tributarie non solo devono essere indipendenti, ma anche sembrare tali. Lo ha deciso il Tar Sardegna, prima sezione, con la sentenza 53 del 17 gennaio scorso.

La controversia era sorta per l'impugnazione della delibera del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria e del decreto dell'Economia che, su segnalazione delle Entrate, avevano dichiarato decaduto un dottore commercialista nominato vicepresidente di sezione della Ctp di Cagliari, per aver ricevuto compensi e fornito consulenza fiscale. Il ricorrente aveva sostenuto di non aver svolto attività professionale e di aver emesso fatture per l'utilizzo dello studio da parte di un'altra professionista. Per il giudice amministrativo, invece, i due erano in rapporto di collaborazione, considerato che il contratto di locazione dello studio era stato stipulato dopo l'emissione delle fatture. Questa «commissione ed interferenza rappresenta un vulnus per i principi costituzionali dell'indipendenza ed imparzialità dei giudici, nonché per la trasparenza della giurisdizione».

I giudici sono stati sempre rigidi sulle cause di decadenza dei componenti delle Commissioni. Anche il Consiglio di Stato (sezione quarta, decisione 3760/2007) ha affermato che tenuta e custodia della contabilità

costituiscono attività incompatibile con l'esercizio dell'incarico di giudice tributario, anche se il professionista non si occupa direttamente degli aspetti fiscali delle scritture. La ratio delle norme che regolano le incompatibilità è prevenire il rischio che, agli occhi dei cittadini, venga meno la necessaria separazione fra parti e giudice. Per Palazzo Spada, poi, non sono necessarie indagini particolari né è necessario verificare in concreto il contenuto qualitativo o la continuità nello svolgimento della consulenza per verificare se sono compromessi questi requisiti. Un controllo puntuale dell'attività svolta può rilevare solo per astensione o ricusazione. Del resto, l'articolo 8, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 545/92 dispone che non possono essere componenti delle commissioni, fino a quando svolgono attività professionale, coloro che esercitano in qualsiasi forma consulenza tributaria o assistenza e rappresentanza dei contribuenti nei rapporti con il Fisco o nelle liti tributarie. Quindi, non sono necessarie indagini particolari.

Peraltro, un professionista non può svolgere l'attività di giudice se fa parte di uno studio associato, anche se non si occupa direttamente della consulenza fiscale. La partecipazione all'associazione determina comunque un intreccio di interessi. Così si è espresso il Tar Emilia-Romagna, con la sentenza 1060/2007.

www.ilssole24ore.com/norme
Il testo della sentenza



i780

immagina di affacciarti sul tuo mondo ogni volta che vuoi.

Con il nuovo i780, dotato di Windows Mobile 6.0, connettività Wi-Fi e Navigatore Satellitare integrato è davvero semplice gestire il tuo lavoro e vivere il tuo tempo libero. Touch screen e optical mouse rendono tutto accessibile con la massima facilità.

Samsung i780 è l'evoluzione dello smartphone. The Ultimate Mobile PC. www.samsungmobile.it

SAMSUNG