

LA MANOVRA D'ESTATE ■ Da oggi in vigore l'obbligo previsto dal decreto legge per i trasferimenti immobiliari

Nel rogito debutta il mediatore

I contraenti devono dichiarare nome, partita Iva, spesa sostenuta e modalità di pagamento dell'agente

Entra in vigore oggi (secondo giorno successivo alla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» 153 del 4 luglio del decreto legge 223/2006) l'obbligo di indicare nei rogiti delle compravendite immobiliari (mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio) le modalità "analitiche" di pagamento del prezzo. In particolare, occorre indicare se i contraenti si sono avvalsi di un mediatore.

Le modalità di pagamento. D'ora in poi negli atti si dovrà segnalare:

- se il pagamento è avvenuto in contanti (ma la somma, in questo caso, non può eccedere i 12mila 500 euro, altrimenti scatta una sanzione pecuniaria tra l'1 e il 40% dell'importo pagato);
- 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).

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 confir-

Il testo in «Gazzetta» rivela gli oneri

Con la pubblicazione del decreto legge 223 in «Gazzetta Ufficiale» (la numero 153 del 4 luglio) si alza finalmente il velo sui costi della manovra bis, assenti dalle versioni "ufficiose" del provvedimento. Gli oneri compaiono all'articolo 40: 4.219 milioni di euro per il 2006, 1.582 per il 2007 e 2.338 per il 2008, coperti «mediante utilizzo delle maggiori entrate e delle riduzioni di spesa» previste dallo stesso decreto.

Fabbricati storici stralciati, come chiesto dal ministro

matoria. Nessun obbligo, invece, vi è con riguardo ai pagamenti che nel rogito sono dichiarati come dovuti posteriormente all'atto. La norma, infine, non si applica ai contratti preliminari, in quanto in questo caso non vi è trasferimento di diritti reali immobiliari.

I pagamenti prima del 6 luglio 2006. Dal testo del decreto legge non emerge una distinzione tra i pagamenti effettuati prima e dopo l'entrata in vigore della norma. La menzione analitica dei pagamenti effettuati sembra dunque riguardare anche i pagamenti avvenuti in passato. Certo, un atteggiamento

prudente è quello di comportarsi in questo senso ma è evidente l'eccessività di una simile soluzione in quanto i pagamenti potrebbero anche essere stati effettuati molto tempo fa e comunque con strumenti non rintracciabili o difficilmente recuperabili. Si potrebbe desumere l'esclusione dei vecchi pagamenti dall'obbligo e l'applicazione della norma solo per quelli effettuati dal 6 luglio in poi.

La presenza del mediatore. La nuova norma impone ai contraenti di dichiarare se si sono avvalsi di un mediatore e, in caso affermativo, di dichiarare: ● chi è il mediatore e il suo

numero di partita Iva o di codice fiscale; ● l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione; ● le modalità analitiche di pagamento del mediatore.

Le sanzioni. Per le dichiarazioni (sui metodi di pagamento e il mediatore) omesse, incomplete o mendaci, il provvedimento stabilisce che: 1) è applicabile una sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro; 2) i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore, nel senso che l'aver dichiarato valori pari o superiori alle rendite catastali moltiplicate per i coefficienti non ferma l'azione del

Fisco; 3) è applicabile la sanzione penale della reclusione fino a due anni, secondo l'articolo 483 del Codice penale (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico).

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

Con il decreto legge 223/2006 nulla cambia sotto questo aspetto: nelle vendite con Iva (e pure quelle con Iva

esente) rimane come base imponibile il prezzo pattuito e non il valore catastale. Il valore catastale non può essere utilizzato come base imponibile nelle vendite tra soggetti diversi dalle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio d'impresa, arte o professione. Inoltre, non si può usare il valore catastale se la vendita avviene tra privati ma ha per oggetto beni diversi dalle abitazioni.

Il decreto legge 223/2006 impone peraltro ai contraenti, con riguardo ai rogiti per i quali si può utilizzare il valore catastale come base imponibile, «l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito». Questa espressione, che a prima vista appare lapalissiana, serve all'applicazione, nel caso in cui sia mendace l'indicazione del prezzo effettivamente pattuito, delle seguenti "sanzioni": le imposte sono dovute sull'intero importo del prezzo pattuito (e quindi non più sul solo valore catastale); è applicabile una sanzione amministrativa dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella applicata in base al corrispettivo dichiarato.

ANGELO BUSANI

ROMA ■ Troppi sotterfugi. E la normativa europea per la tassazione dei risparmi offshore non dà risultati, tanto che — a quanto sostiene il Financial Times — il commissario europeo per la fiscalità, Laszlo Kovacs ha disposto una verifica della direttiva risparmio, per stabilire se occorre una revisione delle regole della direttiva. Ma lo stesso Kovacs ha detto che è però ancora troppo presto per affermare se la direttiva è efficace.

Alcune ambiguità nel sistema della direttiva sono stati volutamente inseriti dagli stati Ue per mantenere appeal verso gli investimenti esteri. Altre però sono dovute a norme formulate in modo approssimativo. In qualche caso i problemi sarebbero da imputare a problemi dovuti alla traduzione dall'inglese al francese e di nuovo dal francese all'inglese. La portavoce del commissario Kovacs ha affermato che: «La Commissione europea è cosciente delle preoccupazioni per l'interpretazione della direttiva, soprattutto per quel che riguarda la definizione di fondo di investimento e il trattamento degli interessi ai trust». Per gli Stati extra Ue che hanno accettato la direttiva, però non c'è fretta di rivedere il sistema. E la Svizzera rinvia a dopo il 2011. Le entrate dovute all'imposta sostitutiva destinata agli stati europei (per i tre quarti) a seguito dell'applicazione della direttiva risparmio, non sono entusiasmanti. Dalla Svizzera in sei mesi sono venuti 100 milioni di euro. Hanno raccolto invece: 48 milioni il Lussemburgo, 48, 13 Jersey, 9,7 il Belgio, 4,5 Guernsey e 2,5 il Liechtenstein.

dre e figlia» (2003/123/Ce). Questa volta, però, il processo di adeguamento della normativa italiana alle richieste di Bruxelles è a buon punto, per cui l'irregolarità potrebbe essere riparata anche prima di arrivare alla sentenza degli eurogiudici.

Nella manovra bis appena approvata dal Governo (decreto legge 223/2006) viene prevista infatti la copertura delle risorse neces-

sarie per la messa in regola delle norme italiane con i criteri comunitari, che comporteranno inevitabilmente una perdita per l'Eriero. Un mancato flusso che l'articolo 37, comma 57 del decreto appena varato, stima in 16 milioni di euro nel 2006 e il 2007. Ora che la copertura è stata assicurata — si garantisce da fonte italiana — una delle prossime riunioni di Governo potrà varare il decreto legislativo, già pronto, per prevedere la corretta trasposizione della direttiva «madre-figlia» nell'ordinamento del nostro Paese.

La direttiva ha lo scopo di estendere e migliorare il funzionamento di un'altra direttiva del 1990 (la 90/435/CEE) che esenta dalle ritenute alla fonte i dividendi pagati da una filiale situata in uno Stato membro alla casa madre, che abbia sede in un altro Paese europeo.

L'ultima normativa ha aggiornato la lista delle società che ricadono nell'ambito della direttiva del '90, allentando le condizioni per l'esenzione dei dividendi delle ritenute alla fonte, in quanto ha ridotto la quota di partecipazione minima che determina un rapporto tra società madri e affiliate. Inoltre è stata abolita la doppia imposizione anche nei casi di affiliate che a loro volta sono già "figlie" di un'altra società. Tutti gli Stati europei avrebbero dovuto adottare le misure di attuazione entro il 1° gennaio 2005, invece a tutt'oggi Italia e Lussemburgo non si sono adeguati.

La Commissione europea ha ritenuto che i due Paesi non abbiano adempiuto ai propri obblighi, nonostante le notifiche formali giunte da Bruxelles con due pareri motivati inviati il 5 luglio 2005. A distanza

di un anno si è perciò stabilito di rimandare la questione di fronte alla Corte di giustizia, anche se gli sforzi già compiuti dalle autorità italiane potrebbero a questo punto risolvere la situazione in tempi brevi, scongiurando la prospettiva di un'altra condanna da parte dei giudici europei di Lussemburgo.

ENRICO BRIVIO
enrico.brivio@skynet.be

SEMPLIFICAZIONI DIFFICILI

Auto, Comuni senza istruzioni per il passaggio di proprietà

MILANO ■ «Questo passaggio di proprietà è ancora un segreto. Non sappiamo niente. Anzi, le consiglieri: vada all'ufficio Anagrafe, chieda e poi torni qui e ci informi». Siamo al Comune di Milano. Dove l'ufficio informazioni chiede informazioni agli utenti, curiosi di sapere come muoversi rispetto alla possibilità per i Comuni — in vigore da martedì 4 luglio — di provvedere ai trasferimenti di proprietà dei beni mobili registrati e rimorchi (non solo le auto, quindi, ma anche barche, per esempio). La facoltà di bypassare il notaio è contenuta nella manovra bis, il decreto legge 223/06, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» 153 del 4 luglio e in vigore dalla stessa data.

Eppure, agli uffici comunali di Milano il nuovo meccanismo previsto dal decreto legge varato dal Governo è ancora tabù. La ragione? Mancano le disposizioni dall'"alto", ovvero tutte quel-

le procedure che permetterebbero al Comune di esercitare questa nuova competenza: senza autorizzazione l'ente non può convalidare alcun atto.

La semplificazione del decreto legge ha colto alla sprovvista gli uffici comunali. Da Milano a Palermo, nessun Comune si è già attrezzato.

Secondo l'articolo 7 del Dl 223/06 gli uffici comunali e i titolari degli Sportelli telematici dell'automobilista (gli Sta, istituiti nel 2000 con Dpr 358) dovranno rilasciare, dietro il pagamento di eventuali diritti di segreteria, e nella stessa data della richiesta la certificazione della vendita. Una modalità che evita l'atto di un notaio.

Favorevole Ottorino Pignoloni, segretario nazionale studi dell'Unione delle autoscuole e centro studi per la consulenza automobilistica: «Finalmente gli automobilisti — ha affermato — potranno ottenere targa, libretto e certificato di proprietà del veicolo acquistato con evidenti risparmi di costi e di tempo». Il nuovo servizio di competenza dei Comuni, tuttavia, è attivo solo sulla carta. A Roma l'Ufficio relazioni con il pubblico non ha avuto «nessuna informazione ufficiale in merito». Stessa situazione a Torino, Firenze, Palermo e Napoli, dove gli Urp sostengono che a occuparsi dei passaggi di pro-

prietà sarà l'ufficio Anagrafe, che però non ha ancora ricevuto disposizioni. Invece, la Confedetaai, sigla che riunisce le agenzie di pratiche automobilistiche, precisa che, mentre i Comuni

La facoltà di autentica degli atti ha trovato impreparati gli enti locali

ni potranno fornire solo l'autentica delle firme, le agenzie potranno espletare per anche tutte le altre formalità che continueranno ad accompagnare la compravendita. E quest'ultime con-

tinueranno a essere a pagamento.

Sull'argomento si è espresso anche l'Automobile Club d'Italia, che ha richiamato l'attenzione sulla «troppo elevata incidenza della fiscalità sui trasferimenti di proprietà dei veicoli». Contro cui il decreto legge non ha preparato alcun rimedio. Secondo l'Ac i costi amministrativi ammontano a soli 28,72 euro, contro i 50 europei, per i diritti al dipartimento dei Trasporti Terrestri e al Pra (Pubblico registro automobilistico). «Il restante costo — spiega l'Ac — è dovuto all'imposizione fiscale e, in particolare, per 43,86 euro all'imposta di bollo e per una cifra determinata in funzione della potenza del veicolo e della residenza dell'interessato, che varia da un minimo di 180,97 euro (40KW) a un massimo di 1517,14 euro (360KW)».

GIOVANNA CUCÉ
FRANCESCA MILANO

Con la partecipazione di

FORTIS

Con il patrocinio di

BORSA ITALIANA

Con il supporto de

LI

In collaborazione con

Il Sole 24 ORE

VINCERE IL PREMIO:

"Questo premio non è solo un riconoscimento alle capacità individuali dell'Imprenditore, ma anche a quelle di tutti i collaboratori del Gruppo, indispensabili mezzi per raggiungere questo traguardo, traguardo che in senso lato appartiene a tutta l'imprenditoria italiana. Individualmente è una vera e propria sfida sportiva tra imprenditori, alla quale è un onore e un dovere partecipare, come diceva de Coubertin per lo sport in generale".

Zeno Soave, **SOCOTHERM**
Vincitore Nazionale 2005

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

Il premio per l'eccellenza imprenditoriale. Decima edizione italiana.

Iscrizioni fino al 7 luglio. L'adesione all'iniziativa è gratuita. La premiazione avrà luogo a Milano nel mese di novembre. Il National Winner rappresenterà l'Italia all'Ernst & Young World Entrepreneur of the Year, proiezione internazionale del premio italiano.

Per ulteriori informazioni: Segreteria Organizzativa del Premio: tel. 02 7221-2820/07 • fax 02 7221-2833
e-mail: ey.impreditore@it.ey.com • Iscrizioni on-line al sito www.eypremio.com

www.iperdesign.com