



# NORME E TRIBUTI

Il Sole 24 ORE



**Iva.** Il debutto dei regimi semplificati nei nuovi modelli di inizio attività **pag. 29**

**Sicurezza sul lavoro.** Mancano i tecnici, ispezioni solo sul 3% delle imprese **pag. 31**

**Magistratura.** Il Csm frena sui distacchi, stretta per gli incarichi extra dei giudici **pag. 32**

**Contributi.** Emanata la circolare dell'Inail Sconti per le aziende in regola **pag. 30**

Giovedì 7 Febbraio 2008

www.ilsole24ore.com/norme

**Manovra 2008.** Le conseguenze della responsabilità solidale e del «privilegio speciale» accordato all'imposta

## Iva evasa, rischio sull'immobile

In casi di sottofatturazione lo Stato può agire sugli acquirenti successivi

Angelo Busani

Rischiano di produrre effetti indesiderati alcuni dei numerosi interventi per contrastare l'evasione Iva contenuti nella Finanziaria 2008 (legge 244/2007). È il caso della norma che coinvolge l'acquirente di un immobile, se l'impresa venditrice sottofattura, nella responsabilità verso lo Stato per il pagamento dell'Iva non versata e per la relativa sanzione. Un vantaggio per lo Stato, ma ottenuto a fronte di un costo molto elevato, perché viene messa in gioco la sicurezza della circolazione immobiliare.

Ma andiamo con ordine. Prima con il reverse charge (articolo 17, comma 6, lettera a-bis, del Dpr

la legge riserva un particolare favore (per esempio, il credito dei dipendenti dello Stato per imposte) e che consiste nella possibilità del creditore privilegiato di essere soddisfatto, nell'esecuzione dei beni del debitore, con precedenza rispetto agli altri creditori.

Finora, il credito dello Stato per il versamento dell'Iva derivante da vendita di immobili da impresa a privato era una questione che si "giocava" solo tra lo Stato e l'impresa venditrice, senza coinvolgere l'acquirente (e i suoi successivi aventi causa): il credito dello Stato è infatti dotato di «privilegio generale mobiliare» verso il venditore (articolo 62, comma 3, del Dpr 633/72 e articolo 2752 del Codice civile); di conseguenza, se non trovasse soddisfazione nell'esecuzione del patrimonio mobiliare del venditore, lo Stato potrebbe partecipare all'esecuzione dei suoi immobili, ma senza prevalere sui creditori titolari di ipoteca e, soprattutto, senza poter vantare pretese (a danno dell'acquirente o successivi futuri acquirenti) sull'immobile venduto con la sottofatturazione.

### CONTRASTO A CASCATA

Possibile contestazione, con sanzioni, per le somme che non sono state dichiarate nei passaggi precedenti

633/72), poi qualificando l'acquirente (che non agisca con la partita Iva) come «responsabile in solido» con il cedente per l'infedeltà fatturativa (articolo 1, comma 164, legge 244/2007 e articoli 60-bis, comma 3-bis, e 62, comma 5, del Dpr 633/72), il legislatore fiscale ha puntato a incentivare la correttezza dei contribuenti nel versare l'Iva. Allo stesso fine, il credito dello Stato verso l'acquirente per imposte e sanzioni è stato assistito da «privilegio speciale immobiliare» (articolo 1, comma 165, legge 244/2007).

Il «privilegio» (generale o speciale, mobiliare o immobiliare) è una caratteristica dei crediti, cui

questa regola - che riguarda il cedente e che resta in vigore - ora si aggiunge quella secondo cui il credito Iva dello Stato verso l'acquirente dell'immobile (per imposta e sanzioni) è dotato di «privilegio speciale immobiliare» (articolo 62, comma 5, del Dpr 633/72).

La differenza tra il privilegio di cui al comma 3 e quello di cui al comma 5 è notevole: il primo consente (articolo 2776 del Codice civile) la soddisfazione del creditore (una volta escusso inutilmente il patrimonio mobiliare del cedente) su qualsiasi immobile del cedente (e solo del cedente); il privi-

legio di cui al comma 5, invece: ■ riguarda l'immobile oggetto della cessione per cui si è verificata l'irregolarità fiscale e non altri beni, mobili o immobili (del cedente e del cessionario); ■ per l'articolo 2772, comma 4, del Codice civile il privilegio per i crediti dello Stato a titolo di imposte indirette «non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili»; in altri termini, una volta sorto il privilegio (che origina con la sottofatturazione), se viene promossa una procedura esecutiva sull'immobile, il creditore privilegiato è preferito a chiunque, fatta eccezione per i diritti dei terzi anteriori al sorgere del privilegio.

Quindi lo Stato, per soddisfare il suo credito alla riscossione dell'imposta e delle sanzioni, può dirigere le proprie pretese verso chiunque vanti diritti sull'immobile sottofatturato: quindi, sia verso chi l'abbia comprato sia verso i suoi successivi futuri acquirenti, travolgendo anche i diritti che nel frattempo siano stati acquisiti sull'immobile (per esempio, l'ipoteca iscritta da una banca per garantire un mutuo concesso all'acquirente dell'immobile).

Così, chi compra un immobile che sia stato oggetto di un contratto di compravendita sottofatturato tra un'impresa e un privato, rischia di essere coinvolto, senza poterlo sapere in anticipo, nella pretesa dello Stato verso l'acquirente del contratto sottofatturato per imposta non versata e per sanzioni; rischio che permane fino a quando non si verificano la decadenza della pretesa fiscale o la prescrizione del credito erariale.

### Gli esempi

Casi di vendita immobiliare sottofatturata al privato Tizio da Alfa Spa

**A** Alfa Spa vende a Tizio e, un anno dopo, Tizio rivende l'immobile a Caio; Caio subisce l'esercizio del privilegio da parte dello Stato (perché il suo diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

**B** Alfa vende a Tizio e, un anno dopo, Tizio rivende a Caio; che si finanzia con un mutuo della banca Beta garantito da ipoteca sul medesimo immobile; Caio e Beta subiscono l'esercizio del privilegio da parte dello Stato (perché il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

**C** Alfa vende a Tizio, che si finanzia con un mutuo della banca Beta; Tizio e Beta subiscono l'esercizio del privilegio da parte dello Stato (perché il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

**D** Alfa vende un appartamento in un edificio costruito da Alfa su area ipotecata da Alfa per finanziare l'acquisto dell'area e la costruzione; Alfa, prima di vendere a Tizio, fraziona l'ipoteca e il mutuo e Tizio si accolla una quota di mutuo di Alfa, comprando l'appartamento già ipotecato: in questo caso, la priorità dell'ipoteca (\*) di Beta rispetto al sorgere del privilegio impedisce allo Stato di prevalere su Beta

**E** Nel caso precedente, se poi Tizio rivende a Caio (e con il prezzo ricavato Tizio estingue l'ipoteca di Beta) e Caio finanzia l'acquisto con un mutuo ipotecario concesso dalla banca Delta, Caio e Delta subiscono l'esercizio del privilegio (perché il loro diritto è posteriore al sorgere del privilegio)

(\*) Per regola generale, il privilegio speciale immobiliare prevale anche sulle ipoteche iscritte prima del sorgere del privilegio (per l'articolo 2748, comma 2, del Codice civile, «i creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari»). La regola generale è però derogata nel caso del privilegio speciale dello Stato per tributi indiretti, in quanto in base all'articolo 2772, comma 4, del Codice civile il privilegio per i crediti dello Stato a titolo di imposte indirette «non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili»

### OBBLIGHI A SORPRESA

#### Cercasi ricarica con «monofase»

Prepagate parlanti? Neanche l'ombra. Rimarrà deluso il professionista - o l'imprenditore - che cerchi in tabaccheria una carta telefonica con indicati denominazione e partita Iva di chi l'ha emessa e ha pagato l'imposta a monte (e una volta per tutte, vale a dire in regime «monofase»). Né avrà miglior fortuna se acquisterà la ricarica da un rivenditore Lottomatica o tramite la sua banca, online o allo sportello bancomat: non otterrà alcun documento con le informazioni sull'emittente.

Benché l'obbligo di far parlare le carte prepagate (e tutti i «mezzi tecnici» con servizi di telefonia) venduti a professionisti e imprenditori (non ai privati) sia in vigore dal 1° gennaio, queste si ostinano a restare mute. Eppure la Finanziaria ha imposto a chi cede i «mezzi tecnici» di rilasciare «un documento in cui devono essere indicate anche la denominazione e la partita Iva del soggetto passivo che ha assolto l'imposta». E nel prevedere che l'indicazione debba essere riportata «anche sull'eventuale supporto fisico atto a veicolare il mezzo tecnico». Due certificazioni, quindi: una stampata sulla carta (quando c'è) e l'altra fornita dal rivenditore. Documenti di cui, per ora, il cliente che pur voglia rispettare la nuova norma deve fare a meno.

Tra i gestori, Telecom ha fatto sapere di aver chiesto a Lottomatica e alle banche di inserire negli scontrini i dati della società. E ha assicurato che le prepagate che saranno messe sul mercato tra qualche settimana parleranno. L'obbligo, in realtà, pare non riguardare le banche, che non rivendono le carte, ma mettono solo a disposizione un mezzo di pagamento in una vendita diretta tra la società telefonica e l'utente. Mentre i tabaccai hanno i magazzini stipati di carte prepagate mute e non possono fermare le vendite nell'attesa di quelle parlanti. La Federazione italiana tabaccai (Fit) ha segnalato al Governo (uscendo) il problema.

Nel frattempo, a professionisti e imprenditori non resta che telefonare dal fisso. O acquistare prepagate mute. In quest'ultimo caso, però, rischiando in proprio: per il cliente inadempiente la Finanziaria fissa anche la sanzione amministrativa del 20% del corrispettivo pagato.

V.M.

**Contenzioso.** In secondo grado

## Venezia, i giudici salvano la validità della cartella muta

Marco Mobili  
Alessandro Sacrestano  
ROMA

La cartella esattoriale può restare muta. La mancata indicazione del nome del responsabile del procedimento nell'atto notificato al contribuente non rende nulla la pretesa dell'agente della riscossione.

Il punto a favore della società pubblica di riscossione - che potrebbe valere anche doppio nella partita che si sta giocando nelle aule delle Commissioni tributarie tra contribuenti ed Equitalia (si veda «Il Sole 24 Ore» del 21 gennaio scorso) - arriva dalla Ctr di Venezia che, con una sentenza depositata a metà gennaio, accoglie i ricorsi della Gest Line Spa e dell'Ufficio delle Entrate di Este (Pd), confermando la validità della cartella di pagamento e della pretesa del Fisco.

I giudici veneti di secondo grado, richiamando il principio sancito il 9 novembre scorso dalla Corte costituzionale con l'ordinanza n. 377, secondo cui «l'obbligo imposto ai concessionari di indicare nelle cartelle di pagamento il responsabile del procedimento, lungi dall'essere un inutile adempimento, ha lo scopo di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa, la piena informazione del cittadino, anche ai fini di eventuali azioni nei confronti dei responsabili, e la garanzia del diritto di difesa», rilevano come sia, in realtà, difficile la corretta individuazione delle conseguenze che possono scaturire dall'omissione del responsabile del procedimento.

Ma va tuttavia rilevato, dice la Commissione di Venezia, che la nullità degli atti è una sanzione così grave, che deve essere prevista espressamente dal legislatore, a seconda del tipo di violazione di cui si arriva a discutere. E, a ben vedere, l'articolo 7 dello Statuto del contribuente (legge 212/200), su cui poggia la pronuncia della Corte costituzionale - concludono i giudici veneti - non prevede alcuna sanzione e, di conseguenza, non consente nei fatti l'annullamento della cartella esattoriale.

Equitalia Spa può dunque tirare un sospiro di sollievo e i contribuenti, dal canto loro, incassare il colpo, pur rimanendo in attesa del confronto instaurato con la società pubblica. Ma occorre anche sottolineare come la pronuncia della Ctr di Venezia evidenzia, se ce ne fosse ancora bisogno, i limiti dello Statuto del contribuente (che prevede l'indicazione del responsabile

come requisito tassativo), mettendo in crisi allo stesso tempo anche i principi della trasparenza amministrativa.

È proprio l'articolo 21-septies della legge 241/90, non richiamato dalla commissione di Venezia, a stabilire la nullità di un atto in mancanza di un suo requisito sostanziale. Pertanto, la pronuncia dei giudici veneti equivale a sostenere che il rispetto della procedura fissata nell'articolo 7 dello Statuto non rappresenta un requisito essenziale dell'atto. Se ciò fosse vero, lo Statuto del contribuente non avrebbe più motivo di esistere.

Nessun dubbio, invece, corre sulle pretese dell'Erario. In discussione non finiscono le somme di cui i contribuenti sono in debito con il Fisco e di cui per altro, anche questa Commissione, riconosce la piena validità.

Comunque sia sulle cartelle la partita è solo all'inizio. D'altro canto la nuova pronuncia depositata dai giudici veneti finisce per rimettere, in qualche modo, la questione alla Corte di cassazione. Infatti, la Commissione si discosta a chiare lettere dalle prime pronunce delle Commissioni provinciali (Bari, Lecce, Piacenza e altre) scrivendo che «in assenza dell'insegnamento della Suprema Corte, che pure non tarderà di formarsi sul punto, questa Commissione non ritiene di poter condividere l'opinione contraria di qualche giudice di merito, favorevole alla dichiarazione di nullità».

### IN EDICOLA



#### UNA GUIDA PER RIMBORSI E DICHIARAZIONI

Da oggi è in edicola il nuovo numero di Guida alle novità fiscali, dedicato all'Iva 2008, in vendita abbinata al Sole 24 Ore a 6 euro (oltre al prezzo del quotidiano)

## Dalle Entrate. Confronto con le regole per il Registro Affitto d'azienda, doppia verifica

Se l'affitto di azienda ha durata pluriennale, per confronto la disciplina Iva e quella dell'imposta di registro per la locazione di immobili strumentali, si deve tener conto della riduzione prevista dal Testo unico del registro per il pagamento in unica soluzione per l'intera durata del contratto. Lo prevede la risoluzione n. 35/E del 6 febbraio, con cui l'agenzia delle Entrate prende in esame il decreto Visco-Bersani del 2006. L'agenzia ha affrontato una questione che riguarda l'articolo

35, comma 10-quater del Dl 223/2003, introdotto per evitare comportamenti elusivi tesi a mascherare la locazione di immobili strumentali con un affitto d'azienda soggetta a Iva, per sottrarsi all'obbligo di pagamento del registro all'1 per cento. La risoluzione ha chiarito che, per verificare il risparmio d'imposta, occorre considerare concretamente l'incidenza di Iva e registro, in riferimento alla fattispecie. Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta di regi-

stro dovuta può essere assolta annualmente (1% del canone annuo di locazione) o per l'intera durata del contratto (unico versamento alla registrazione del contratto con una detrazione dall'imposta pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità). Per l'agenzia il confronto per verificare la tassazione più vantaggiosa per l'Erario va fatto tenendo conto della minore imposta di registro ove la parte provveda al pagamento con versamento unico.

R.Po.

### SPECIALE ONLINE



#### DOPPIA GUIDA L'Abc della manovra e i commenti al testo comma per comma

Doppia guida alla lettura della Finanziaria 2008 sul sito internet del Sole 24 Ore. È online l'Abc della manovra: 244 voci per orientarsi tra i settori riformati dalla legge 244/2007.

Ed è a disposizione dei naviganti anche il testo della manovra, con i commenti comma per comma. Non solo legge finanziaria. Lo speciale sulla manovra di fine anno del sito internet del Sole 24 Ore contiene anche una serie di materiali sul decreto legge 159/2007, collegato alla Finanziaria, e sul decreto legge sul Welfare, che supera lo scalone e traduce in legge il Protocollo su pensioni e lavoro siglato da Governo e partiti sociali il 23 luglio 2007

www.ilsole24ore.com/norme

“Li abbiamo strutturati per avvicinare le esigenze formative alla realtà professionale”



#### Iva 2008: guida alla dichiarazione annuale e alle novità di periodo

UDINE	08 febbraio	VERONA	15 febbraio
BOLOGNA	11 febbraio	VENEZIA	15 febbraio
FIRENZE	11 febbraio	ROMA	19 febbraio
MILANO	14 febbraio		

(Incontro di 1 giornata) € 150,00

#### Le opportunità del nuovo regime dei Contribuenti Minimi

PADOVA (mattina)	12 febbraio	FIRENZE (pomeriggio)	18 febbraio
VERONA (mattina)	12 febbraio	BOLOGNA (pomeriggio)	19 febbraio
MILANO (mattina)	13 febbraio	ROMA (mattina)	20 febbraio

(Incontro di mezza giornata) € 100,00

#### La redazione del Bilancio Consolidato 2008

MILANO	14-15 febbraio	(Incontro di 2 giornate)	€ 450,00
--------	----------------	--------------------------	----------

#### L'utilizzo dei Prodotti Derivati

BOLOGNA	19 febbraio	(Incontro di 1 giornata)	€ 350,00
MILANO	27 febbraio		

#### Evoluzione delle indagini finanziarie e Antiriciclaggio a regime

PADOVA	25 febbraio	(Incontro di 1 giornata)	€ 175,00
MILANO	29 febbraio		
FIRENZE	03 marzo		

#### Gli strumenti per gestire la Crisi d'Impresa

MILANO	21-22 febbraio	(Incontro di 2 giornate)	€ 450,00
PADOVA	28-29 febbraio		
FIRENZE	06-07 marzo		

#### La fiscalità dei terreni edificabili

VENEZIA	26 febbraio	(Incontro di 1 giornata)	€ 175,00
BOLOGNA	28 febbraio		
TORINO	04 marzo		

#### La fiscalità degli immobili e l'impatto sul bilancio e in Unico 2008

TORINO	10 marzo	(Incontro di 1 giornata)	€ 175,00
BOLOGNA	12 marzo		
VENEZIA	17 marzo		

SEMINARI DI SPECIALIZZAZIONE

Per informazioni sui dettagli delle iniziative [www.euroconference.it](http://www.euroconference.it)

Costruiamo competenze. EUROCONFERENCE