

Casa, mutuo e prezzo all'esame del fisco



STUDIO NOTARILE TONALINI

AVV. PAOLO TONALINI - NOTAIO

COMM. AVV. FRANCO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

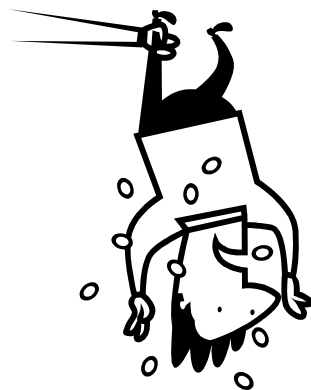
Telefono 0385 48564 - Fax 0385 43443

27100 PAVIA - Viale Cesare Battisti 17

Telefono 0382 530207 - Fax 0382 306455

e-mail: notaio@tonalini.it

www.tonalini.it



Mutuo, prezzo e spese accessorie

Si attenua il vincolo di corrispondenza tra prezzo pagato e mutuo dell'acquirente nella compravendita immobiliare. L'Agenzia delle entrate ha **riconosciuto espressamente la possibilità che il mutuo contratto per l'acquisto della casa finanzi anche altre spese, e in particolare le cosiddette spese accessorie dell'acquisto** (le tasse, la provvigione dell'agenzia immobiliare o del mediatore creditizio, la parcella del notaio, le spese di trasloco, eventuali lavori di ristrutturazione o completamento del fabbricato, etc.). La conclusione appare scontata, ma in realtà **ci sono voluti due anni per ottenere un esplicito riconoscimento dall'Amministrazione finanziaria**, che in precedenza aveva ammesso solo l'ipotesi del mutuo che finanzia, oltre all'acquisto, anche le spese di ristrutturazione dell'immobile (*risoluzione 1 giugno 2007, n. 122*). Oggi, invece, è **finalmente possibile dimostrare che una parte della somma presa in prestito dalla banca è stata utilizzata per finalità diverse dall'acquisto dell'immobile**, vincendo così la presunzione di corrispondenza tra il prezzo di acquisto e il mutuo (*risoluzione n. 248/E/2008*).

Il rapporto tra mutuo di chi acquista e prezzo pagato al venditore

La legge Bersani aveva introdotto la regola secondo cui il fisco può presumere che **il valore di mercato dell'immobile acquistato sia almeno pari all'importo del mutuo** contestualmente stipulato dall'acquirente (*art. 35, comma 23-bis, della legge 248/2006*). Dunque, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo, il fisco può tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo, con gravi conseguenze anche per il venditore, se è un'impresa di costruzioni. Infatti, se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo (contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo), il fisco può applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni. Fino a oggi il contribuente aveva poche possibilità di difesa. Con la nuova interpretazione accolta dall'Agenzia delle entrate, invece, si apre la possibilità di **dimostrare che solo una parte del mutuo è destinata al pagamento del prezzo di acquisto**, mentre il resto è stato utilizzato per altre finalità: le spese accessorie della compravendita, anzitutto, ma anche spese non collegate alla nuova casa, come il rimborso di debiti precedenti, l'acquisto dell'automobile, o addirittura una vacanza.

Per le altre spese, conservare le fatture

Naturalmente, è **necessario fornire le prove documentali** dell'effettivo utilizzo di una certa somma per altro scopo. Non basta dire, per esempio: "ho pagato l'agenzia",

il fisco vuole vedere la fattura. Inoltre è opportuno che **nel contratto di mutuo si precisi che solo una parte della somma servirà a pagare il prezzo della casa**. L'Agenzia delle entrate, infatti, prevede che *"nel contratto di mutuo è specificato che parte della somma mutuata non è destinata a sostenere l'acquisto dell'immobile"*. Questa indicazione, comunque, da sola non è sufficiente. In caso di controllo, bisogna sempre essere in grado di **esibire le fatture per l'importo corrispondente alle spese sostenute**.

I rischi per l'impresa costruttrice

La presunzione di corrispondenza tra importo del mutuo e prezzo della compravendita è **dettata espressamente per gli atti soggetti a Iva, quindi riguarda le vendite effettuate dalle imprese**, e in primo luogo le vendite effettuate dalle imprese di costruzione. Proprio in questo caso, peraltro, l'applicazione di questa regola può avere conseguenze disastrose per l'impresa venditrice, perché se il valore di mercato di un appartamento viene accertato in misura pari al mutuo contratto dall'acquirente per un importo superiore al prezzo, **il fisco potrà applicare proporzionalmente lo stesso valore di mercato anche a tutti gli altri appartamenti dello stesso edificio**, e calcolare di conseguenza l'Iva e le imposte sul reddito, con le relative sanzioni. **L'accertamento, dunque, non si limita a una sola compravendita, ma coinvolge tutti gli atti dello stesso complesso immobiliare**. E a questo punto è probabile che l'attività di verifica si estenda all'intera attività dell'impresa.

Poiché i maggiori problemi riguardano l'impresa che ha venduto l'immobile, è senz'altro opportuno che essa si preoccupi di **acquisire dall'acquirente la documentazione relativa alla destinazione della parte del mutuo eccedente il prezzo pagato**, magari prevedendo anche l'obbligo contrattuale di consegnarla al venditore.

Problemi anche per i privati

L'Agenzia delle entrate, però, oltre ad **applicare rigidamente la legge alle vendite soggette a Iva**, ha deciso di **estendere questa regola anche alle vendite tra privati**, soggette all'imposta di registro, nonostante che, nella maggior parte dei casi, sia **tassato il valore catastale e non il prezzo pagato**. L'amministrazione finanziaria, infatti, ritiene che la presunzione di occultamento di una parte del prezzo assuma rilevanza perché quando ciò avviene **la legge consente di ricalcolare l'imposta sul prezzo anziché sul valore catastale**, applicando inoltre una sanzione compresa tra il 50% e il 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella effettivamente pagata. In altri termini, **se il mutuo è superiore al prezzo indicato nell'atto si presume che il prezzo realmente pagato sia almeno pari al mutuo, e ciò consente di tassare il prezzo presunto, anziché il valore catastale**, che di solito è molto più basso. La

rideterminazione del prezzo, inoltre, può avere rilevanza fiscale anche per il venditore, nei casi in cui si applica un'imposta sulla plusvalenza.

La presenza di un mutuo di importo superiore al prezzo della compravendita deve quindi essere considerata con estrema attenzione sia dall'acquirente sia dal venditore.