

Paolo Tonalini

Notaio in Pavia

**Le compravendite
immobiliari
dalla legge Bersani-Visco
alla Finanziaria 2007**

Pavia, 12 febbraio 2007



F.I.M.A.A. PAVIA
Federazione Italiana
Mediatori Agenti d'Affari
ASCOM PAVIA



Sommario

Sommario	2
Le principali novità in pillole	3
Gli agenti immobiliari obbligati a registrare i compromessi e il contratti di locazione	4
Doppio binario per la compravendita: tassato il valore catastale per la persona fisica che compra la casa da un privato (o altro soggetto diverso dal costruttore), tassato il prezzo in tutti gli altri casi	6
Tra privati è tassato il valore catastale	6
Tassato il prezzo nell'acquisto dal costruttore.....	7
Il prezzo di acquisto non può essere inferiore all'importo del mutuo	8
Nuove regole per l'Iva sulla vendita di fabbricati	11
TABELLA - Compravendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)	14
TABELLA - Compravendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)	15
Nuove regole per l'Iva sulla locazione e l'affitto di fabbricati e sul leasing	16
TABELLA - Locazione di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.).....	17
TABELLA - Locazione di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)	17
Indicazione analitica delle modalità di pagamento del prezzo	17
Dichiarazione da fare nell'atto circa l'intervento o meno di un agente immobiliare.....	18
Le sanzioni per le dichiarazioni false	18
Detrazione dalle imposte sul reddito delle provvigioni pagate per l'acquisto della prima casa	19
Novità sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari	19
Vendita di terreni edificabili compresi in piani di lottizzazione	20
Chiarita la definizione di terreno edificabile	20

Le principali novità in pillole

- ✓ Dal 1 gennaio 2007, **la legge obbliga anche gli agenti immobiliari a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita e i contratti di locazione), **rendendoli responsabili "in solido" delle imposte dovute.**
- ✓ **Doppio binario per le imposte sulla compravendita: tassato il valore catastale per la persona fisica che compra la casa da un privato (o altro soggetto diverso dal costruttore) - tassato il prezzo in tutti gli altri casi.**
- ✓ Se l'acquirente fa un **mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile, il prezzo non può essere inferiore al prestito erogato dalla banca.**
- ✓ **Indicazione analitica dei mezzi di pagamento** negli atti di compravendita immobiliare.
- ✓ **Indicazione nell'atto di compravendita immobiliari dell'eventuale assistenza di mediatori (identificati con il numero di iscrizione a ruolo) e dell'importo della provvigione pagata dalle parti.**
- ✓ **Nuove regole per l'Iva sulla vendita di fabbricati**, regolata diversamente per le abitazioni e i fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni). La vendita di **abitazioni** è sempre soggetta alle **imposte di registro, ipotecarie e catastali**, con una sola eccezione: **si applica ancora l'Iva alla vendita da parte delle imprese costruttrici** o delle imprese che hanno eseguito interventi di ristrutturazione, purché si tratti di fabbricati venduti **entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori**. **Per i fabbricati strumentali le regole sono molto più complicate.**
- ✓ **Nuove regole per l'Iva anche sulla locazione di fabbricati e sul leasing. L'imposta di registro deve sempre essere pagata, anche quando la locazione è soggetta a Iva.** La locazione di **abitazioni** è sempre soggetta all'imposta di registro con l'**aliquota del 2%**, sia quando il locatore è un privato, sia quando il locatore è un'impresa. **Per i fabbricati strumentali le regole sono molto più complicate.**
- ✓ **Esclusa la possibilità di avvalersi dell'imposta sostitutiva del 20% sulla plusvalenza in caso di vendita di terreni edificabili.**
- ✓ **Possibilità di detrarre dalle imposte sul reddito il 19% delle provvigioni pagate agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale, con un limite massimo di 190 euro.**

Gli agenti immobiliari obbligati a registrare i compromessi e il contratti di locazione

Dal 1 gennaio 2007 la legge **obbliga anche gli agenti immobiliari a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita e i contratti di locazione), **rendendoli responsabili "in solido" delle imposte dovute** (dunque tenuti a pagare di tasca propria le imposte eventualmente non pagate dalle parti).

LA REGISTRAZIONE DEL COMPROMESSO

Il **contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione**. In mancanza di diverso accordo tra le parti, tutte le spese relative al contratto di compravendita, e quindi anche **le imposte dovute** per la registrazione del contratto preliminare, **sono interamente a carico dell'acquirente**. Le parti possono però accordarsi diversamente. In ogni caso entrambe le parti sono sempre responsabili in solido verso il fisco per il pagamento delle imposte, quindi l'Agenzia delle entrate può chiedere il pagamento indifferentemente al venditore o all'acquirente.

LE IMPOSTE DA PAGARE

Il contratto preliminare di compravendita è soggetto all'**imposta di registro in misura fissa (168 euro)** indipendentemente dal prezzo della compravendita. Sono però dovute imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra.

Sull'**ACCONTO** si applica **l'imposta di registro del 3%** (in questo caso l'aliquota è sempre la stessa, del 3%, sia per la prima casa che per la seconda casa), che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). **Se la vendita è soggetta a Iva, invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'Iva**, con la stessa aliquota prevista per il prezzo (4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso). L'Iva già pagata sull'acconto non dovrà più essere pagata al momento del rogito, quando sarà fatturata solo la differenza.

Sulla **CAPARRA** si applica sempre **l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%, anche per gli atti soggetti a Iva** (anche qui l'aliquota non cambia per la prima o la seconda casa). Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra potrà essere detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ovviamente ciò non sarà possibile per le compravendite soggette a Iva, nelle quali l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

Sia per l'acconto sia per la caparra l'imposta si applica **solo sull'importo che risulta già versato al momento della stipula del compromesso**.

Sul contratto preliminare da registrare si devono inoltre **applicare le marche da bollo, dell'importo di 14,62 euro per ogni 100 righe**. I bolli devono essere applicati a tutti gli esemplari del compromesso presentati per la registrazione.

IL PROCEDIMENTO PER LA REGISTRAZIONE

Prima della registrazione deve essere eseguito il **versamento delle imposte** dovute presso una qualsiasi banca o ufficio postale, mediante **modello F23** (da compilare in tre copie), indicando i dati del soggetto che esegue il versamento (normalmente l'acquirente) e i dati della controparte (normalmente il venditore). Il **codice tributo è 109T**. In seguito occorre recarsi presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle entrate con la ricevuta del versamento, il modulo di **richiesta di registrazione** (modello 69) recante l'indicazione delle parti con il rispettivo codice fiscale, e il **contratto da registrare** (completo degli eventuali **allegati**), redatto in almeno due originali, oppure in alternativa un solo originale e una fotocopia. L'Agenzia delle entrate **trattiene uno degli originali**, e restituisce gli altri. Se è stato consegnato un solo originale, questo

viene sempre trattenuto dall'ufficio, che restituisce al contribuente la fotocopia certificata conforme all'originale. Quindi, se vogliamo che a ciascuna delle parti rimanga un originale del compromesso con il timbro attestante l'avvenuta registrazione, dobbiamo quindi consegnare all'ufficio almeno tre originali.

IL RITARDO NELLA REGISTRAZIONE

In caso di **ritardo nella registrazione** del compromesso (cioè di registrazione eseguita oltre i venti giorni dalla data di sottoscrizione) si applica una **sanzione pari al 30% dell'imposta** da pagare. Si applicano inoltre gli interessi nella misura legale (attualmente il 2,5%).

IL RECUPERO DELLE IMPOSTE PAGATE

Al momento del rogito definitivo la legge consente di **detrarre dall'imposta di registro dovuta sulla compravendita l'imposta di registro già pagata sull'acconto o sulla caparra** al momento della registrazione del contratto preliminare (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta di registro fissa).

Nelle compravendite soggette a imposta di registro, dunque, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito. Nelle **compravendite soggette a Iva**, invece, **l'imposta di registro pagata sulla caparra non potrà essere recuperata** al momento del rogito definitivo, e dunque **rappresenta sempre un costo aggiuntivo rispetto all'Iva dovuta sulla compravendita**, a differenza dell'Iva sull'acconto, che è solo un'anticipazione dell'Iva che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito. Attenzione, quindi, a come decidiamo di **qualificare i versamenti** fatti al momento del compromesso.

Ricordiamo che per poter detrarre le imposte pagate sul compromesso da quelle dovute al momento del rogito è sempre necessario **consegnare al notaio la documentazione (in originale) relativa alla registrazione del compromesso e ai pagamenti eseguiti**.

Se non si arriva a stipulare il rogito, non è possibile recuperare le imposte pagate sul compromesso. Se l'imposta pagata per la registrazione del compromesso è superiore a quella dovuta sulla compravendita definitiva, non è possibile recuperare la differenza.

CHI È OBBLIGATO A REGISTRARE IL COMPROMESSO

La registrazione del contratto preliminare di compravendita è sempre stata obbligatoria per le parti. Fino a ieri in realtà erano in pochi a registrare il contratto preliminare. Oggi però le nuove regole che prevedono l'indicazione nel rogito dei pagamenti avvenuti rendono evidente, agli occhi del fisco, la presenza di un compromesso. Inoltre, dal 1 gennaio 2007, **la legge obbliga anche gli agenti immobiliari a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita), **rendendoli responsabili "in solido" delle imposte dovute** (dunque tenuti a pagare di tasca propria le imposte eventualmente non pagate dalle parti). La responsabilità dell'agente immobiliare verso il fisco non può mai essere esclusa da una dichiarazione delle parti.

La formulazione della norma fa sì che gli agenti immobiliari siano obbligati a registrare il compromesso **anche quando viene redatto dalle parti autonomamente, se l'accordo tra le parti è stato raggiunto con il loro intervento**. L'obbligo, pertanto, si estende anche ai compromessi eventualmente sottoscritti presso lo studio del notaio, con la sola eccezione di quelli autenticati dal notaio, per i quali egli deve provvedere direttamente alla registrazione e alla trascrizione nei registri immobiliari. Quindi, se le parti chiedono al notaio di predisporre il testo del compromesso, e lo firmano presso il suo studio, ma non gli chiedono di autenticare le loro firme, l'obbligo di registrare il compromesso grava esclusivamente sulle parti e sull'agente immobiliare, e non sul notaio. Se invece **il compromesso viene autenticato dal notaio**, questo è tenuto a registrarlo (ed è responsabile in proprio del pagamento dell'imposta), ed è anche obbligato a trascriverlo nei registri immobiliari. Ciò comporta una spesa aggiuntiva per

le parti, perché in questo caso il compromesso **diventa un vero e proprio atto notarile**, esattamente come il rogito, e ci sono quindi ulteriori tasse da pagare, oltre all'onorario del notaio.

LA REGISTRAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO

Ricordiamo infine che la **proposta di acquisto si converte automaticamente in contratto preliminare quando l'accettazione viene comunicata al proponente**, quindi in quel momento sorge l'obbligo di registrazione. Pertanto, non si può evitare la registrazione utilizzando soltanto la proposta accettata, perché questa vale esattamente come un compromesso.

Doppio binario per la compravendita: tassato il valore catastale per la persona fisica che compra la casa da un privato (o altro soggetto diverso dal costruttore), tassato il prezzo in tutti gli altri casi

Tra privati è tassato il valore catastale

Le tasse da pagare sull'acquisto della casa si calcolano in modo diverso per chi compra da un privato (o comunque un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) e chi compra dal costruttore (entro 4 anni dalla fine dei lavori).

La persona fisica che acquista la casa da un privato (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) oggi può pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo di acquisto. Per l'acquirente è un grosso vantaggio, perché il valore catastale (risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti stabiliti dalla legge) di solito è inferiore al prezzo pagato, quindi si pagano meno tasse. La possibilità di pagare le tasse sul valore catastale è espressamente limitata all'acquisto di abitazioni (e relative pertinenze) tra privati, cioè tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa o professione. Anche in questo caso non è cambiata l'aliquota dell'imposta di registro, che per la prima casa rimane al 3%, oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi), mentre per le seconde case è del 7%, oltre all'imposta ipotecaria del 2% e all'imposta catastale dell'1% (si paga quindi complessivamente il 10%).

Dopo le modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2007, le imposte si applicano sul valore catastale quando sono presenti contemporaneamente i seguenti requisiti:

- **l'acquirente è una persona fisica che agisce al di fuori di qualsiasi attività commerciale, professionale o artistica;**
- **la compravendita ha per oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, cioè gli accessori** (per esempio cantine, autorimesse o giardini);
- **il venditore è un privato o un'impresa che non ha costruito né ristrutturato il fabbricato**, ma anche l'impresa costruttrice o ristrutturatrice, se sono passati più di 4 anni dalla fine dei lavori (deve trattarsi, insomma, di una **vendita soggetta all'imposta di registro e non all'Iva**, perché l'Iva si applica sempre al prezzo, e non al valore catastale).

Sono dunque esclusi dall'agevolazione (e pagano le imposte sul prezzo della compravendita):

- gli acquisti effettuati da imprese, società o enti di qualsiasi genere;

- l'acquisto di uffici, negozi e capannoni a uso commerciale, industriale o artigianale, nonché di terreni agricoli o edificabili (a meno che siano pertinenze, cioè accessori, di abitazioni);
- l'acquisto di fabbricati di nuova costruzione (oppure oggetto di ristrutturazione totale), entro 4 anni dalla fine dei lavori.

Quando ricorrono i requisiti di cui sopra, possiamo dunque applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale degli immobili, pur dichiarando regolarmente nell'atto notarile il prezzo realmente pagato. **Nell'atto viene indicato, oltre al prezzo concordato tra le parti, il valore catastale degli immobili, sul quale si applicano le imposte.** Il valore catastale si ottiene, mediante il procedimento di "valutazione automatica", **moltiplicando la rendita catastale dell'immobile** (che si ricava dalla visura catastale) **per 115,5 se si tratta di prima casa, oppure per 126 se si tratta di seconda casa.**

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la regola della tassazione sul valore catastale **si applica solo ai fabbricati accatastati come abitazioni**, cioè quelli rientranti nelle categorie A (con esclusione della A/10, che è quella degli uffici), e che non assume rilevanza l'eventuale utilizzo di fatto come abitazione, perché bisogna fare riferimento solo alla categoria catastale (*circolare 6/E del 13 febbraio 2006*). In caso di abitazioni accatastate in una categoria diversa, quindi, è necessario presentare in catasto la variazione di destinazione prima della stipula dell'atto di compravendita. Per quanto riguarda le pertinenze, cioè gli immobili che sono destinati al servizio dell'abitazione, come le cantine, le autorimesse, i giardini, la legge non prevede alcuna limitazione, quindi anche l'Agenzia delle entrate ha ribadito che la regola della tassazione sul valore catastale si applica a **qualsiasi tipo di pertinenza** (e dunque anche al terreno posto al servizio dell'abitazione), **indipendentemente dal loro numero.** Non si considera, quindi, il limite di una sola pertinenza per ogni tipo, che resta invece valido al fine dell'applicazione delle agevolazioni per la prima casa. L'agevolazione spetta anche nel caso di acquisto separato della sola pertinenza, purché la destinazione pertinenziale a un'abitazione risulti espressamente nell'atto di acquisto.

Anche quando è tassato il valore catastale, **il prezzo deve comunque essere interamente dichiarato nell'atto di compravendita.** Le nuove norme, anzi, hanno inasprito le **sanzioni per chi non indica correttamente il prezzo realmente pagato.** In caso di falsa indicazione del prezzo si perde l'agevolazione, e quindi le imposte vengono applicate sull'intero valore reale dell'immobile, maggiorate del 50% come sanzione. Ricordiamo infine che oggi, in caso di false indicazioni sul prezzo pagato, **acquirente e venditore rischiano sanzioni anche penali, fino a due anni di reclusione.**

Tassato il prezzo nell'acquisto dal costruttore

Chi compra la casa dal costruttore oppure dall'impresa che l'ha completamente ristrutturata (entro 4 anni dalla fine dei lavori) **deve pagare l'Iva**, che si applica **sul prezzo di acquisto**: 4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso, a cui si aggiungono in ogni caso le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Il prezzo dichiarato davanti al notaio deve corrispondere al valore di mercato della casa. In caso contrario, infatti, **il fisco può applicare l'Iva sul valore di mercato**, calcolato in base al prezzo medio degli immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, presumendo che la differenza sia stata pagata "in nero", e comminando le relative sanzioni.

Non è più possibile, dunque, farsi scudo del valore catastale della casa, di solito molto più basso, come avveniva fino al 3 luglio 2006. E' stata infatti **abrogata la regola**

secondo cui il fisco non può contestare il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al suo valore catastale.

Ma non è finita, perché è stata introdotta un'altra regola per contrastare l'evasione fiscale sugli acquisti immobiliari. Oggi **il fisco presume che il valore di mercato dell'immobile acquistato sia almeno pari all'importo del mutuo contestualmente stipulato dall'acquirente.** Dunque, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo (come avviene quasi sempre), **il fisco può tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo.** Il contribuente può cercare di dimostrare che il valore di mercato dell'immobile corrisponde al prezzo indicato nell'atto di compravendita, ma fornire questa prova è tutt'altro che facile.

Il prezzo di acquisto non può essere inferiore all'importo del mutuo

Insieme all'eliminazione della valutazione catastale dell'immobile, la legge Bersani-Visco ha introdotto un'altra regola destinata a contrastare l'evasione fiscale sugli acquisti immobiliari. Da oggi **si presume 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). Pertanto, quando insieme all'atto di compravendita viene stipulato un mutuo (come avviene nella maggior parte dei casi), **il fisco può tassare la compravendita su un valore pari all'importo del mutuo.** È onere del contribuente dimostrare eventualmente che il valore di mercato dell'immobile corrisponde al prezzo indicato nell'atto di compravendita, ma naturalmente fornire questa prova non sarà facile.

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.

Anche nel caso di **atti non soggetti a Iva,** comunque, la presenza di un mutuo concesso all'acquirente per un importo superiore al prezzo della compravendita **attirerà l'attenzione del fisco,** che pur non potendo applicare la presunzione andrà senz'altro a **verificare se il valore di mercato dell'immobile è superiore al prezzo dichiarato nell'atto,** quando ciò può avere qualche rilevanza fiscale per l'acquirente (negli atti a cui non si applica la tassazione sul valore catastale) o per il venditore (per quanto riguarda l'eventuale 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.

Per prima cosa bisogna comprendere le ragioni di questa differenza. La legge, infatti, parte dal presupposto che **di solito chi compra un'immobile ottiene dalla banca un finanziamento di importo inferiore al prezzo di acquisto, e comunque non superiore ad esso.** Dobbiamo inoltre tenere presente che la normativa sul **credito**

fondario (artt. 38 e seguenti del d.lgs. n. 385/1993, testo unico bancario, e relative istruzioni della Banca d'Italia) considera tale **solo il mutuo garantito con ipoteca su beni immobili, per un importo non superiore all'80 per cento del loro valore**, e consente di superare questo valore solo in presenza di particolari garanzie integrative. Dalla qualificazione del mutuo come fondario discende **l'applicabilità della sua disciplina particolare**, che prevede per esempio l'esclusione della revocatoria fallimentare e l'adeguamento automatico dell'ipoteca alle clausole di indicizzazione degli interessi. La banca, per verificare il rapporto tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile, fa riferimento a un'apposita perizia, e non al prezzo della compravendita, e ciò giustifica una certa elasticità. Tuttavia, se consideriamo il mutuo come fondario, sul presupposto che il suo importo non superi l'80 per cento del valore dell'immobile, **non è credibile che il prezzo di vendita dell'immobile sia molto inferiore all'importo del mutuo**.

D'altra parte, **oggi è piuttosto frequente che le banche concedano un mutuo che copre interamente il prezzo di acquisto, e spesso anche le spese accessorie** (le imposte, la parcella del notaio e l'eventuale provvigione dell'agenzia immobiliare). In questo caso, ovviamente, l'importo del mutuo è superiore all'importo del prezzo, ma **non c'è alcuna evasione fiscale**, quindi l'operazione può essere considerata legittima. E' però **opportuno che dal contratto di mutuo risulti espressamente, in piena trasparenza, che esso è concesso per l'acquisto dell'immobile e per le spese accessorie**. Anche l'amministrazione finanziaria si sta orientando nel senso di ammettere una differenza tra l'importo del mutuo e il prezzo quando questa non è superiore alle spese accessorie debitamente documentate. Questa posizione non è ancora stata ufficializzata in una circolare, ma è stata espressa pubblicamente da autorevoli esponenti dell'Agenzia delle entrate.

La situazione si presenta molto più delicata **quando l'importo del mutuo è notevolmente superiore al prezzo della compravendita**. In questo caso la differenza non può certo essere giustificata con le spese accessorie, e sorgono maggiori dubbi anche circa la possibilità di qualificare il mutuo come fondario. In realtà, **se partiamo dal presupposto che di solito il prezzo pagato non si discosta molto dal valore di mercato dell'immobile, ci troviamo di fronte a tre alternative:**

IPOTESI A - la banca ha concesso un **mutuo di importo pari (o inferiore) all'effettivo prezzo di acquisto dell'immobile**, una parte del quale non risulta dall'atto di compravendita perché viene pagato **"in nero"**;

IPOTESI B - il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto è quello realmente pagato, ma la banca è disposta a concedere un **mutuo di importo superiore** perché indotta in errore dalla **presentazione di una perizia recante un valore notevolmente superiore al prezzo di mercato**, e magari anche da un falso contratto preliminare di compravendita;

IPOTESI C - il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto è quello realmente pagato, ma **la banca ha concesso un mutuo di importo superiore perché intende finanziare, oltre all'acquisto dell'immobile anche altre spese del mutuatario**, connesse o meno all'immobile acquistato (per esempio la ristrutturazione dell'immobile che sarà eseguita dopo l'acquisto).

Analizziamo una per una le tre possibilità.

IPOTESI A - Una parte del prezzo viene pagata "in nero".

La prima ipotesi rappresenta un **tentativo di evasione fiscale**, palesemente contrario alla legge, che oggi l'Agenzia delle entrate può facilmente rilevare e contrastare, applicando le nuove norme. Se le parti intendono procedere in questa direzione, **l'accertamento fiscale sarà inevitabile, con pesanti conseguenze sia per l'acquirente sia per il venditore**, soprattutto, come abbiamo visto, se non si tratta di una vendita isolata, ma inserita nell'ambito di un'operazione immobiliare più ampia.

IPOTESI B - Il prezzo è dichiarato correttamente, ma il mutuo è superiore perché la perizia è gonfiata.

La seconda ipotesi delinea uno scenario ancora peggiore. Siamo infatti di fronte a un **comportamento illecito da parte del mutuatario nei confronti della banca**, che può assumere rilevanza anche sotto il profilo penale. Nei casi più gravi, infatti, si tratta di una vera e propria truffa, nella quale può essere coinvolto anche il perito. **Sotto il profilo fiscale non c'è un'evasione** (il prezzo dichiarato e quello realmente pagato), **ma se ne crea l'apparenza**, e quindi c'è il rischio concreto di subire le relative sanzioni. In seguito a un accertamento fiscale, l'acquirente non potrebbe certo difendersi dicendo di avere utilizzato una perizia falsa. A ben vedere, però, **la situazione più scomoda è quella del venditore, che da un lato è soggetto a gravi sanzioni fiscali, dall'altro rischia di essere coinvolto nella truffa** (soprattutto se, a sua insaputa, è stata presentata alla banca una fotocopia ritoccata del contratto preliminare, con il prezzo "gonfiato"), il tutto senza aver avuto alcun vantaggio dall'operazione.

IPOTESI C - Il prezzo è dichiarato correttamente, ma il mutuo è superiore perché la banca accetta di finanziare altre spese.

La terza ipotesi è l'unica che può essere considerata **regolare sotto ogni profilo**. Nessuna norma vieta all'acquirente di accordarsi con la banca per ottenere un finanziamento che copra, oltre all'acquisto dell'immobile, anche altre spese (per esempio la ristrutturazione dell'immobile che sarà eseguita dopo l'acquisto). Si tratta, sostanzialmente, di due mutui, che vengono riuniti in un unico contratto. **Per evitare problemi con il fisco, però, è necessario far risultare questo accordo in modo espresso nel contratto di mutuo, con una clausola che preveda in modo specifico questa duplice finalità, con indicazione dettagliata dell'importo del finanziamento destinato all'acquisto dell'immobile e di quello destinato ad altro scopo**. Il mutuatario, naturalmente, dovrà acquisire e **conservare tutta la documentazione relativa alle spese diverse dall'acquisto immobiliare** finanziate dalla banca. In caso di accertamento, sarà così possibile dimostrare al fisco che la parte del mutuo eccedente il prezzo di acquisto dell'immobile è stata effettivamente utilizzata per altre finalità. L'Agenzia delle entrate, peraltro, ha fatto sapere (per ora in via ufficiosa) che in questo caso **l'argomento fondamentale sarà la corrispondenza tra il prezzo dichiarato e il valore di mercato dell'immobile**. Se c'è questa corrispondenza, dunque, non dovrebbero esserci problemi anche in caso di accertamento. Se invece il prezzo è significativamente inferiore rispetto al valore di mercato, può essere difficile difendersi dall'accertamento fiscale, anche in presenza di un mutuo espressamente concesso per una duplice finalità.

Resta, in ogni caso, il **problema della qualifica del mutuo come fondiario**. Se la banca finanzia altre spese oltre all'acquisto (e alle relative spese accessorie, che come abbiamo visto non dovrebbero comportare problemi, anche perché rappresentano di solito una percentuale ridotta del prezzo di acquisto), e l'acquisto avviene a un prezzo più o meno corrispondente al valore di mercato (che come è noto non è un valore assoluto, ma oscilla indicativamente tra un minimo e un massimo), è facile che il finanziamento, nel suo complesso, superi il limite previsto per il mutuo fondiario. Se l'importo che viene finanziato in più rispetto all'acquisto è tutto sommato ridotto, potremmo anche riuscire a considerare fondiario il mutuo, ma se tale importo è sostanzioso, andiamo inevitabilmente oltre la soglia. E' il caso delle **spese di ristrutturazione da sostenere dopo l'acquisto**. In questo caso, per rimanere nell'ambito del mutuo fondiario dovremmo strutturare la parte del finanziamento destinata alla ristrutturazione prevedendo **erogazioni successive in base allo stato di avanzamento lavori**, comprovato da ulteriori perizie che attestino l'incremento nel valore dell'immobile. A questo punto, però, **sarebbe come fare due mutui distinti, uno**

per l'acquisto e uno, a stati di avanzamento, per la ristrutturazione. E forse sarebbe meglio, agli occhi del fisco, fare proprio così.

Se invece superiamo la soglia che ci consente di qualificare il mutuo come fondiario, allora dobbiamo inevitabilmente applicare alla parte eccedente le regole del mutuo ipotecario ordinario. Anche in questo caso, però, **sarà più conveniente mantenere divisi i due rapporti con la banca, il mutuo fondiario e quello ordinario.**

Possiamo dunque concludere che **oggi la scelta di chiedere un mutuo di importo superiore al prezzo di acquisto dell'immobile appare praticabile solo per coprire le spese accessorie all'acquisto, oppure altre spese di importo assai ridotto rispetto al valore dell'immobile.** Come abbiamo visto, l'Agenzia delle entrate dovrebbe riconoscere presto ufficialmente la prima ipotesi, e anche per quanto riguarda la seconda è probabile una certa tolleranza, se il contratto di mutuo lo prevede espressamente e le spese sono puntualmente documentate. Negli altri casi, risulta senz'altro opportuno mantenere distinto il finanziamento destinato all'acquisto dell'immobile da quelli concessi per differenti finalità.

Un'altra conseguenza importante di queste nuove regole è che **oggi anche l'impresa venditrice deve preoccuparsi dell'importo del mutuo richiesto dagli acquirenti,** perchè rischia di subire pesanti sanzioni anche senza avere alcuna responsabilità.

Nuove regole per l'Iva sulla vendita di fabbricati

Le regole sull'applicazione dell'Iva alla vendita di fabbricati sono state probabilmente le più controverse tra le novità introdotte dal decreto Bersani-Visco. Dopo le proteste che si sono levate contro la prima versione del provvedimento da parte di tutte le associazioni di categoria interessate, il Governo ha corretto il tiro, e dopo molte discussioni, anticipazioni e smentite siamo arrivati alla versione attuale e, almeno per ora, definitiva, che introduce una **disciplina molto complessa e assai poco comprensibile.**

Al di là del fatto che le nuove regole comportano un aumento delle tasse sull'acquisto e la locazione degli immobili, soprattutto non abitativi (e questo era scontato, dato che la riforma è stata motivata proprio con la necessità di fare cassa), ciò che sorprende è soprattutto la **grande incertezza introdotta dalle nuove norme, che rendono estremamente difficile per il contribuente conoscere in anticipo il costo fiscale di una determinata operazione.** E' esattamente il contrario di come dovrebbe essere il fisco: invece di poche regole chiare abbiamo mille casi e sottocasi, in cui orientarsi diventa difficile anche per gli esperti della materia, figuriamoci per il cittadino o l'imprenditore.

Per comprendere la portata della riforma, ricordiamo che fino a oggi l'Iva e le imposte di registro, ipotecarie e catastali erano tra di loro alternative. Se alla vendita di un immobile si applicava l'aliquota Iva proporzionale, cioè in percentuale sul prezzo dell'immobile (per esempio il 10%), le imposte di registro, ipotecarie e catastali erano dovute in misura fissa (504 euro complessivi), indipendentemente dal valore dell'immobile. Il criterio distintivo era, in linea di massima, questo: se a vendere era un'impresa si applicava l'Iva, se a vendere era un privato si applicavano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale, cioè in percentuale sul prezzo dell'immobile (per esempio, 7%+2%+1%, quindi in totale il 10%). Se l'acquirente era un privato, la somma da pagare nei due casi era più o meno la stessa. Se invece l'acquirente era un'impresa, questa aveva la possibilità di recuperare l'Iva versata per l'acquisto, dato che le regole dell'Iva prevedono che essa gravi esclusivamente sul consumatore finale. Le imposte di registro, ipotecarie e catastali, invece, non possono essere mai recuperate, e quindi sono un costo puro e semplice anche per le imprese. Per

le imprese, dunque, pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali invece dell'Iva significa sostenere un costo in più per l'acquisto dell'immobile.

La prima versione del decreto Bersani-Visco prevedeva l'esenzione dall'Iva di tutte le vendite di fabbricati da parte delle imprese, con la sola eccezione delle vendite dal costruttore. La parola "esenzione" sembra una bella cosa, ma in realtà, come abbiamo visto, l'esenzione dall'Iva comporta l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, quindi la riforma si traduceva in un danno notevole per le imprese. Non solo, ma c'erano problemi anche per l'impresa venditrice, perché questa, vendendo senza applicare l'Iva, avrebbe perso il diritto alla detrazione dell'Iva a suo tempo pagata sull'acquisto del fabbricato, e quindi avrebbe dovuto restituire dei soldi allo Stato.

Il principio di base della riforma è rimasto, ma nella versione finale, invece di una drastica divisione tra vendite soggette a Iva e vendite esenti, abbiamo ora una lunga serie di casi specifici, che prevedono di volta in volta l'applicazione dell'Iva da sola o insieme con le imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale al prezzo (non si era mai visto prima), aumentate anche di un punto percentuale, oppure delle tradizionali imposte di registro, ipotecarie e catastali, e persino delle sole imposte ipotecarie e catastali proporzionali, insieme all'imposta di registro fissa di 168 euro (altra novità assoluta).

Dal 12 agosto 2006, dunque, **l'applicazione dell'Iva alla vendita di fabbricati è regolata diversamente per le abitazioni e i fabbricati strumentali** (uffici, negozi, capannoni).

Vendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine etc.)

La vendita di **abitazioni** e relative pertinenze (autorimesse, cantine etc.) è sempre soggetta alle **imposte di registro, ipotecarie e catastali**, con una sola eccezione: **si applica ancora l'Iva alla vendita da parte delle imprese costruttrici** o delle imprese che hanno eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di fabbricati venduti **entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori** (il termine è stato ridotto da cinque anni a quattro anni dalla legge di conversione del decreto Bersani-Visco), o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata (come espressamente previsto dalla legge finanziaria 2007). L'amministrazione finanziaria ha espressamente riconosciuto che la costruzione o la ristrutturazione possono avvenire, oltre che direttamente con mezzi propri, anche avvalendosi di altre imprese per l'esecuzione dei lavori.

L'unica ipotesi in cui si applica l'Iva alla vendita di abitazioni è quella sopra indicata. Se invece a vendere è un'impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato il fabbricato, oppure sono passati più di quattro anni dalla fine dei lavori, la vendita è esente da Iva e pertanto si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali, come quando a vendere è un privato.

In ogni caso restano **ferme le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa**, che non sono state modificate dalla riforma.

Per quanto riguarda le pertinenze (autorimesse, cantine etc.), per applicare la disciplina relativa alle abitazioni è necessario precisare nell'atto di acquisto l'intenzione di costituire il vincolo pertinenziale con l'abitazione (acquistata contestualmente oppure già di proprietà dell'acquirente). In caso contrario, si applica la disciplina fiscale relativa agli immobili strumentali.

Vendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Per i fabbricati strumentali le regole sono molto più complicate, perché le imposte da applicare dipendono da chi è il venditore, chi è l'acquirente, e a volte anche dalla volontà del venditore, che dunque potrà contrattare con l'acquirente anche l'applicazione dell'imposta a lui più favorevole.

In sintesi possiamo dire che la vendita di **fabbricati strumentali** è **soggetta a Iva (20%) e alle imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%)**, se il venditore è un'impresa costruttrice o un'impresa che ha eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di un fabbricato venduto **entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione** o dei lavori, oppure **quando a vendere è un'altra impresa ma l'acquirente è un privato o un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%**, oppure **quando l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%**, ma il venditore esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva.

La compravendita è invece **esente da Iva**, e si applicano le **sole imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%)**, e l'**imposta di registro in misura fissa (168 euro)**, se a vendere è un'impresa che non esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva, e l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%.

Se a vendere è un privato, infine, la compravendita è fuori campo Iva, e continuano ad applicarsi l'**imposta di registro (7%) e le imposte ipotecarie (2%) e catastali (1%)**.

Il diritto dell'acquirente alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25% deve risultare dall'atto di compravendita in base a una dichiarazione espressa dell'acquirente. L'Agenzia delle entrate ha precisato che per determinare la percentuale di detrazione si deve provvisoriamente fare riferimento al periodo d'imposta precedente, e quando non è possibile (per esempio perché l'attività dell'impresa è iniziata nell'anno in corso al momento dell'acquisto) occorre fare riferimento a una percentuale calcolata in via presuntiva. Al termine del periodo d'imposta l'acquirente deve comunicare al venditore l'eventuale variazione rispetto a quanto era stato indicato in via provvisoria nell'atto di acquisto.

Per quanto riguarda **l'opzione del venditore per l'applicazione dell'Iva**, ricordiamo che può essere esercitata soltanto se l'acquirente è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, mentre in caso contrario, così come nel caso in cui l'acquirente sia un privato, l'applicazione dell'Iva è obbligatoria. **L'opzione deve essere esercitata dal venditore nell'atto di compravendita**, ma poiché ha notevoli conseguenze anche sull'acquirente è senz'altro **opportuno che l'obbligo di rendere la dichiarazione, quando concordato tra le parti, sia inserito già nel contratto preliminare**.

Nell'ultima versione della riforma sono state anche inserite alcune **agevolazioni per le società di leasing**. Dal 1° ottobre 2006, per l'acquisto da parte di società di leasing (oppure di banche o fondi immobiliari chiusi) di beni immobili strumentali da concedere in leasing, e per il riscatto degli stessi beni, le imposte ipotecarie e catastali sono ridotte alla metà, pertanto si applicano rispettivamente nella misura dell'1,5% e dello 0,5%. Inoltre, in caso di riscatto dei beni immobili strumentali concessi in leasing le somme corrisposte a titolo di imposta proporzionale di registro sui contratti di leasing possono essere portate a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale sul riscatto. L'Agenzia delle entrate ritiene che le imposte sul riscatto si applichino sul valore risultante dalla somma del corrispettivo per il riscatto e di tutti i canoni pagati.

Ricordiamo comunque che le nuove regole riguardano solo i fabbricati, dunque restano soggette a Iva le vendite di terreni edificabili da parte di società e imprese.

TABELLA - Compravendita di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)

Venditore	Acquirente	Iva	Imposta di Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Privato	Chiunque	Fuori campo	7%	2%	1%	10%
Privato	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	Fuori campo	3%	168 €	168 €	3% + 336 €
<u>Impresa costruttrice</u> (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Chiunque	10%	168 €	168 €	168 €	10% + 504 €
<u>Impresa costruttrice</u> (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	4%	168 €	168 €	168 €	4% + 504 €
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Chiunque	Esente	7%	2%	1%	10%
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Privato con agevolazioni per la <u>PRIMA CASA</u>	Esente	3%	168 €	168 €	3% + 336 €
<u>Impresa non costruttrice</u> (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) dopo quattro anni dalla fine lavori	Impresa immobiliare che si impegna a rivendere entro 3 anni	Esente	1%	168 €	168 €	1% + 336 €

TABELLA - Compravendita di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Venditore	Acquirente	Iva	Imposta di Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Privato	Chiunque	Fuori campo	7%	2%	1%	10%
Impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>entro quattro anni</u> dalla fine lavori	Chiunque	20%	168 €	3%	1%	24% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori	<u>Privato</u> oppure <u>soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>non superiore al 25%</u>	20%	168 €	3%	1%	24% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori <u>CHE ESERCITA L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA</u>	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>superiore al 25%</u>	20%	168 €	3%	1%	24% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) oppure impresa costruttrice (o che ha ristrutturato) <u>dopo quattro anni</u> dalla fine lavori <u>SENZA OPZIONE</u> per l'applicazione dell'Iva	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>superiore al 25%</u>	Esente	168 €	3%	1%	4% + 168 €
Impresa non costruttrice (e che non ha ristrutturato) che <u>non ha detratto l'Iva sull'acquisto dell'immobile</u> ai sensi degli articoli 19, 19bis-1 e 19bis-2 del d.P.R. 633/1972	Chiunque	Esente	7%	3%	1%	10%

Nuove regole per l'Iva sulla locazione e l'affitto di fabbricati e sul leasing

Anche per quanto riguarda l'Iva sulla locazione e l'affitto di fabbricati le novità introdotte dal decreto Bersani-Visco sono state oggetto di discussioni e proteste, che hanno portato, attraverso numerose modifiche, alla disciplina attualmente in vigore.

Fino a oggi, anche per la locazione e l'affitto, l'Iva e l'imposta di registro erano tra di loro alternative. Se la locazione era soggetta a Iva, perché l'immobile era di proprietà di un'impresa, non era dovuta l'imposta di registro. Se invece il locatore era un privato, non si versava l'Iva ma si pagava l'imposta di registro.

Oggi, invece, **l'imposta di registro deve essere pagata anche quando la locazione è soggetta a Iva**, a meno che sia prevista espressamente un'esenzione, quindi in alcune ipotesi al canone di locazione si applicano due imposte proporzionali, cioè calcolate in percentuale sull'importo del canone: l'Iva e l'imposta di registro.

In particolare, **la locazione di abitazioni è sempre soggetta all'imposta di registro con l'aliquota del 2%**, sia quando il locatore è un privato (fuori campo Iva), sia quando il locatore è un'impresa o comunque un soggetto Iva (Iva esente). Sono però ancora soggette a Iva, per espressa previsione della legge finanziaria 2007, le locazioni di fabbricati abitativi effettuate in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata dalle imprese che li hanno costruiti o che hanno eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori e a condizione che il contratto abbia durata non inferiore a quattro anni.

La locazione di **fabbricati strumentali è soggetta a Iva (20%) e all'imposta di registro con l'aliquota dell'1% se il locatore è un'impresa o un soggetto Iva e il conduttore è un privato o un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura non superiore al 25%, oppure quando il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, ma il locatore esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva.**

La locazione è invece **esente da Iva**, e si applica la **sola imposta di registro con l'aliquota dell'1% se il locatore è un'impresa che non esercita l'opzione per l'applicazione dell'Iva, e il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%.**

La locazione è infine fuori campo Iva, e si applica la **sola imposta di registro con l'aliquota del 2%, se il locatore è un privato.**

Per quanto riguarda il diritto del conduttore alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, deve risultare dal contratto in base a una dichiarazione espressa del conduttore. L'Agenzia delle entrate ha precisato che per determinare la percentuale di detrazione si deve provvisoriamente fare riferimento al periodo d'imposta precedente, e quando non è possibile (per esempio perché l'attività dell'impresa è iniziata nell'anno in corso al momento della stipula del contratto) occorre fare riferimento a una percentuale calcolata in via presuntiva. Al termine del periodo d'imposta il conduttore deve comunicare al locatore l'eventuale variazione rispetto a quanto era stato indicato in via provvisoria nel contratto.

Per quanto riguarda l'opzione del locatore per l'applicazione dell'Iva, ricordiamo che può essere esercitata soltanto se il conduttore è un soggetto Iva che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%, mentre in caso contrario, così come nel caso in cui il conduttore sia un privato, l'applicazione dell'Iva è obbligatoria.

Le stesse regole previste per la locazione e l'affitto dei fabbricati sono estese anche al leasing, che in precedenza era soggetto a Iva e non all'imposta di registro. Sono pertanto soggette all'imposta di registro, oltre che all'Iva, i canoni del leasing e gli

importi da pagare in caso di riscatto. Nell'ultima versione della riforma è stato però previsto che in caso di riscatto degli immobili strumentali concessi in leasing l'imposta proporzionale di registro pagata sul contratto di leasing può essere detratta da quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria a catastale.

Per tutti i contratti di locazione, affitto o leasing in corso al 4 luglio 2006 è previsto un periodo transitorio entro il quale si dovrà procedere alla registrazione dei contratti e al pagamento dell'imposta di registro. Le modalità e i termini per questo adempimento e per il versamento sono state fissate con un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006.

Ricordiamo infine che per evitare operazioni elusive le imposte previste per la locazione di fabbricati si applicano **anche ai contratti di affitto di azienda** comprendente fabbricati, quando si verificano contemporaneamente due condizioni:

- a) il valore dei fabbricati è superiore al 50% del valore dell'azienda;
- b) l'applicazione dell'Iva o dell'imposta di registro secondo le regole dettate per l'affitto di azienda comporta un risparmio rispetto alle imposte previste per la locazione di fabbricati.

TABELLA - Locazione di abitazioni e relative pertinenze (autorimesse, cantine, etc.)

Locatore	Conduttore	Iva	Imposta di Registro
Impresa o altro soggetto Iva	Chiunque	Esente	2%
Privato	Chiunque	Fuori campo	2%

TABELLA - Locazione di fabbricati strumentali (uffici, negozi, capannoni)

Locatore	Conduttore	Iva	Imposta di Registro
Impresa o altro soggetto Iva	Privato oppure <u>soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura <u>non superiore al 25%</u>	20%	1%
Impresa o altro soggetto Iva <u>CHE ESERCITA L'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IVA</u>	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%	20%	1%
Impresa o altro soggetto Iva <u>SENZA OPZIONE</u> per l'applicazione dell'Iva	<u>Soggetto Iva</u> che ha diritto alla detrazione sugli acquisti in misura superiore al 25%	Esente	1%
Privato	Chiunque	Fuori campo	2%

Indicazione analitica delle modalità di pagamento del prezzo

Sono confermate le nuove regole sull'indicazione analitica del mezzi di pagamento negli atti di compravendita immobiliare. Venditore e acquirente devono dichiarare nell'atto notarile di compravendita le modalità di pagamento del prezzo, rendendo una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata).**

L'obbligo si riferisce sia alla parte di prezzo pagata **a saldo** al momento del rogito, sia alle somme precedentemente anticipate a titolo di **acconto o caparra**.

Ricordiamo che **il pagamento in contanti di un importo superiore a 12.500 euro è rigorosamente vietato**, ed è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40 per cento dell'importo pagato (art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143). Si ritiene che **l'importo di 12.500 euro non possa essere superato neppure in caso di più pagamenti in contanti eseguiti in tempi diversi**, dato che non è possibile dimostrare la data in cui i pagamenti sono realmente avvenuti. Per evitare rischi è quindi opportuno evitare di usare i contanti per un importo complessivo superiore al limite fissato dalla legge. **Gli assegni, circolari o bancari, devono essere sempre muniti della clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è superiore a 12.500 euro**. Anche in questo caso rileva l'importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nello stesso giorno (o a distanza ravvicinata, tale da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma).

Nessuna indicazione è necessaria per la parte di prezzo di cui si prevede il pagamento dilazionato, in un momento successivo alla stipula dell'atto notarile.

Al fine di consentire l'inserimento nell'atto delle dichiarazioni previste dalla legge, è dunque necessario **consegnare al notaio le fotocopie di tutti gli assegni utilizzati per il pagamento del prezzo**, non solo quelli che vengono consegnati al venditore al momento del rogito, ma **anche quelli relativi all'acconto o alla caparra che erano stati versati precedentemente**.

Dichiarazione da fare nell'atto circa l'intervento o meno di un agente immobiliare

In base alle norme introdotte nel 2006, e modificate dalla legge finanziaria per il 2007, venditore e acquirente devono **dichiarare, nell'atto notarile di compravendita, se si sono avvalsi di un mediatore** per la conclusione del contratto, e in tal caso devono **fornire i dati identificativi** del titolare, se persona fisica, oppure la denominazione o ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante o del soggetto che ha operato per la società, il **numero di partita Iva** (o il codice fiscale) del mediatore e il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e la Camera di Commercio di riferimento del titolare oppure del legale rappresentante o del soggetto che ha operato per la società. Deve inoltre essere indicata da ciascuna delle parti la **provvigione pagata e le modalità di pagamento** (assegno, bonifico oppure contanti, ma solo per le somme inferiori a 12.500 euro). Tutte queste dichiarazioni devono essere rese dalle parti nella forma della **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. Se le parti dichiarano di essersi avvalse di un **mediatore non iscritto al ruolo, il notaio è tenuto a segnalarlo all'Agenzia delle entrate** di competenza, che provvederà a sanzionare l'esercizio abusivo dell'attività.

La dichiarazione è fatta da ciascuna delle parti, quindi è senz'altro **possibile che l'acquirente dichiari di essersi avvalso di un mediatore e il venditore no, o viceversa**. In alcuni casi, infatti, il mediatore riceve l'incarico da una sola delle parti, e si conviene che l'altra non debba pagare alcuna provvigione.

Le sanzioni per le dichiarazioni false

In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace circa le modalità di pagamento o l'intervento di un mediatore**:

- 1) si applica la **sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro**;
- 2) ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore**;
- 3) si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, e quindi la pena della **reclusione fino a due anni** (art. 483 del codice penale).

Le sanzioni, compresa quella penale, trovano applicazione anche al caso di dichiarazione reticente, e quindi incompleta, dovuta al pagamento di somme in contanti e corrispondenti ad una parte del prezzo non dichiarata nel contratto.

In caso di intervento all'atto di procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica nei confronti della persona del rappresentante e non di quella del rappresentato (art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997).

Detrazione dalle imposte sul reddito delle provvigioni pagate per l'acquisto della prima casa

Dal primo gennaio 2007 le persone fisiche possono detrarre dalle imposte sul reddito il 19% delle provvigioni pagate agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale, con un limite massimo di mille euro. La detrazione può quindi raggiungere al massimo 190 euro. La legge fa riferimento all'abitazione principale, dunque non è necessario che per l'acquisto siano state richieste le agevolazioni per la prima casa, ma è sufficiente che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente (residenza principale). L'Agenzia delle entrate ha precisato che mille euro è **l'importo massimo della provvigione per ciascun acquisto**, e se la casa è acquistata da più persone (per esempio marito e moglie) la provvigione deve essere **ripartita tra i comproprietari in base alle quote di proprietà**, sempre entro il limite massimo complessivo di mille euro.

Novità sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari

Il privato che vende un bene immobile di solito non paga alcuna tassa, anche quando ottiene un guadagno grazie all'aumento di valore avvenuto tra l'acquisto e la rivendita. Questo guadagno, chiamato **plusvalenza**, è infatti **tassato solo nelle ipotesi previste tassativamente dalla legge**, tra cui rientra la **vendita di terreni edificabili** (sempre tassata) e la **vendita di beni immobili acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni, con l'esclusione delle abitazioni adibite a prima casa per la maggior parte del tempo**. In precedenza erano escluse le vendite di immobili pervenuti per successione o donazione. Dal 4 luglio 2006, invece, è stata introdotta la **tassazione della plusvalenza in caso di vendita di un immobile ricevuto in donazione**, entro cinque anni dal precedente acquisto da parte del donante. Il valore iniziale da considerare è il prezzo a cui il donante aveva acquistato l'immobile. Resta invece l'esenzione per gli immobili pervenuti in eredità, anche se venduti nei cinque anni.

La possibilità di pagare un'imposta sostitutiva al momento della vendita, invece delle imposte ordinarie dovute nella successiva dichiarazione dei redditi, è stata **limitata all'ipotesi di vendita di beni immobili acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni**, mentre è stata **esclusa la possibilità di avvalersene in caso di vendita di terreni edificabili**, per i quali dunque la plusvalenza sarà sempre tassata nella dichiarazione annuale dei redditi. **Ricordiamo anche che l'imposta sostitutiva è stata aumentata al 20% dal 3 ottobre 2006** (prima era dello 12,50%).

Vendita di terreni edificabili compresi in piani di lottizzazione

L'aliquota agevolata dell'1% dell'imposta di registro fino a oggi prevista per la vendita di aree edificabili comprese in piani di lottizzazione o particolareggiati, quando l'acquirente si obbliga a costruire entro cinque anni, si applica **solo alle aree comprese in un piano particolareggiato destinato prevalentemente a edilizia residenziale convenzionata** (la legge finanziaria 2007 ha eliminato l'aggettivo "pubblica" relativo all'edilizia residenziale) **realizzato in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione**. In tutti gli altri casi, dunque, si paga ora l'aliquota ordinaria dell'11% (8%+2%+1%).

Chiarita la definizione di terreno edificabile

La legge Bersani-Visco ha eliminato ogni dubbio sulla definizione di terreno edificabile ai fini dell'applicazione delle imposte, stabilendo espressamente che **un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi**.

Come è noto, la possibilità di realizzare costruzioni su un terreno dipende dalla destinazione prevista per tale area nel **piano regolatore generale** del Comune in cui esso si trova. La qualifica di terreno edificabile comporta una serie di implicazioni anche sul piano fiscale.

Anzitutto il **valore di mercato del terreno** è completamente diverso se esso è edificabile o agricolo, e su di esso si applicano le imposte. Inoltre **la vendita di un terreno è tassata con aliquote diverse in base alla sua destinazione agricola o edificabile**. Per i terreni agricoli l'imposta complessivamente dovuta per la registrazione è pari al 18% del prezzo, e si riduce all'11% per gli imprenditori agricoli e all'1% per i coltivatori diretti. Per i terreni edificabili l'imposta è dell'11%, mentre se a vendere è un'impresa si applica l'Iva al 20%.

E' dunque importante **stabilire con certezza in quale momento un terreno agricolo diventa edificabile, o viceversa**. Come abbiamo visto bisogna fare riferimento al piano regolatore, ma a questo punto si presentava un dubbio. Il **piano regolatore**, infatti, viene **adottato con una delibera del consiglio comunale**, ma successivamente deve essere **approvato dalla Regione**, e fino ad allora non può essere applicato. Allora è sufficiente, per considerare edificabile un terreno, la presenza di un piano regolatore adottato dal Comune ma non ancora approvato dalla Regione? Oppure dobbiamo necessariamente aspettare che la Regione si sia pronunciata favorevolmente?

La giurisprudenza si era espressa in modi diversi, ma negli ultimi anni la Corte di Cassazione si era già orientata nel senso di **fare riferimento solo alla delibera del consiglio comunale** (sentenza n. 13817 del 18 settembre 2003 che aveva confermato la precedente sentenza emessa a sezioni unite n. 5900 del 1997), ritenendo che il cambiamento da essa introdotto venisse percepito dai cittadini come qualcosa di esistente e tendenzialmente definitivo, e quindi incidesse immediatamente sul valore dei terreni, mentre l'approvazione della Regione, che conclude il procedimento, viene data per scontata.

Oggi il legislatore ha definitivamente risolto ogni dubbio, confermando l'orientamento della giurisprudenza più recente. **Ai fini dell'applicazione delle imposte, dunque, un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico**

generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi (art. 36 comma 2 del d.l. 223/2006).
Ricordiamo che la questione assume rilevanza **anche ai fini dell'Ici**, perché dal momento in cui un terreno diventa edificabile il Comune può richiederne il pagamento sulla base del suo valore di mercato, e non della rendita catastale.



STUDIO NOTARILE TONALINI

27100 PAVIA - Via Alciato 4
Telefono 0382 538424 - Fax 0382 531574
27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19
Telefono 0385 48564 - Telefax 0385 43443
e-mail: notaio@tonalini.com