



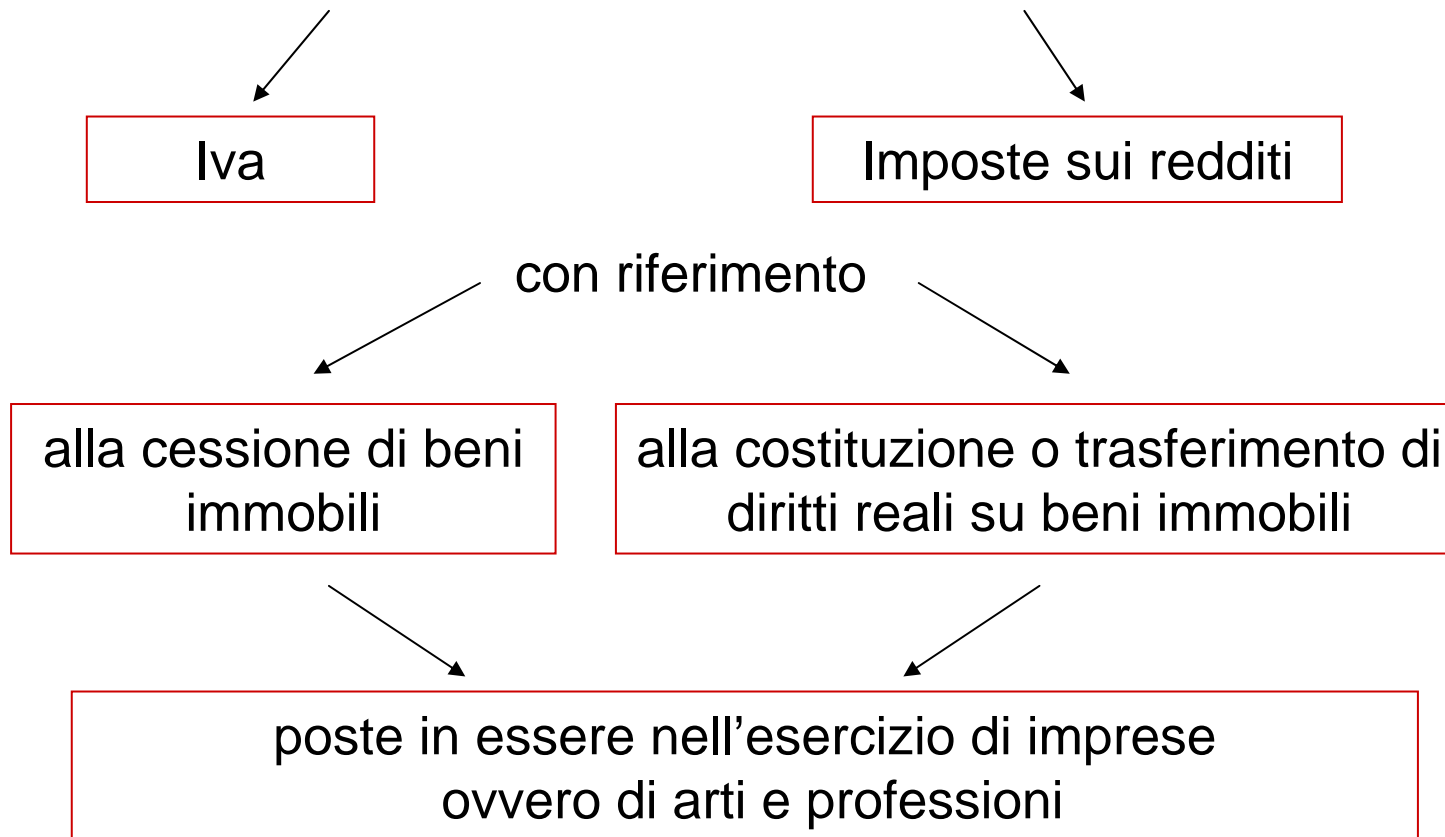
***L'accertamento fiscale
nelle transazioni immobiliari***

***Dr.ssa Nicoletta Fayer
U.O. Contrattualistica e Fiscalità***

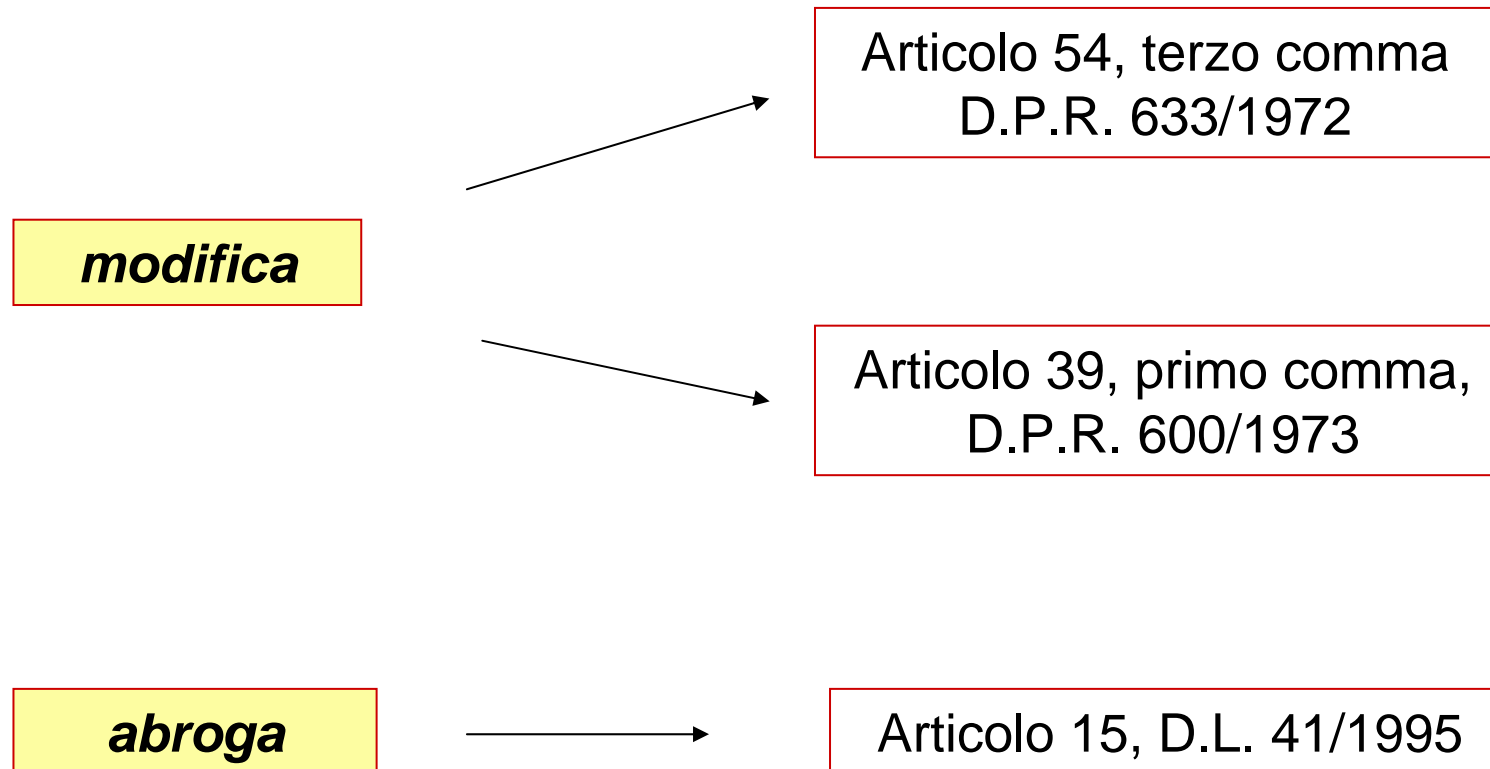
26 novembre 2008

**ARTICOLO 35, secondo e terzo comma, D.L. 4 LUGLIO 2006, n. 223,
convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248**

Amplia i poteri di accertamento fiscale degli uffici finanziari in ambito di:



**ARTICOLO 35, secondo e terzo comma, D.L. 4 LUGLIO 2006, n. 223,
convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248**



Iva - Articolo 15, D.L. 23 FEBBRAIO 1995, n. 41 → abrogato

“Ai fini dell’applicazione dell’imposta sul valore aggiunto non si procede a rettifica del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, salvo che da atto o documento il corrispettivo risulti di maggiore ammontare, se lo stesso è indicato nell’atto in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell’articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131” (valore catastale)

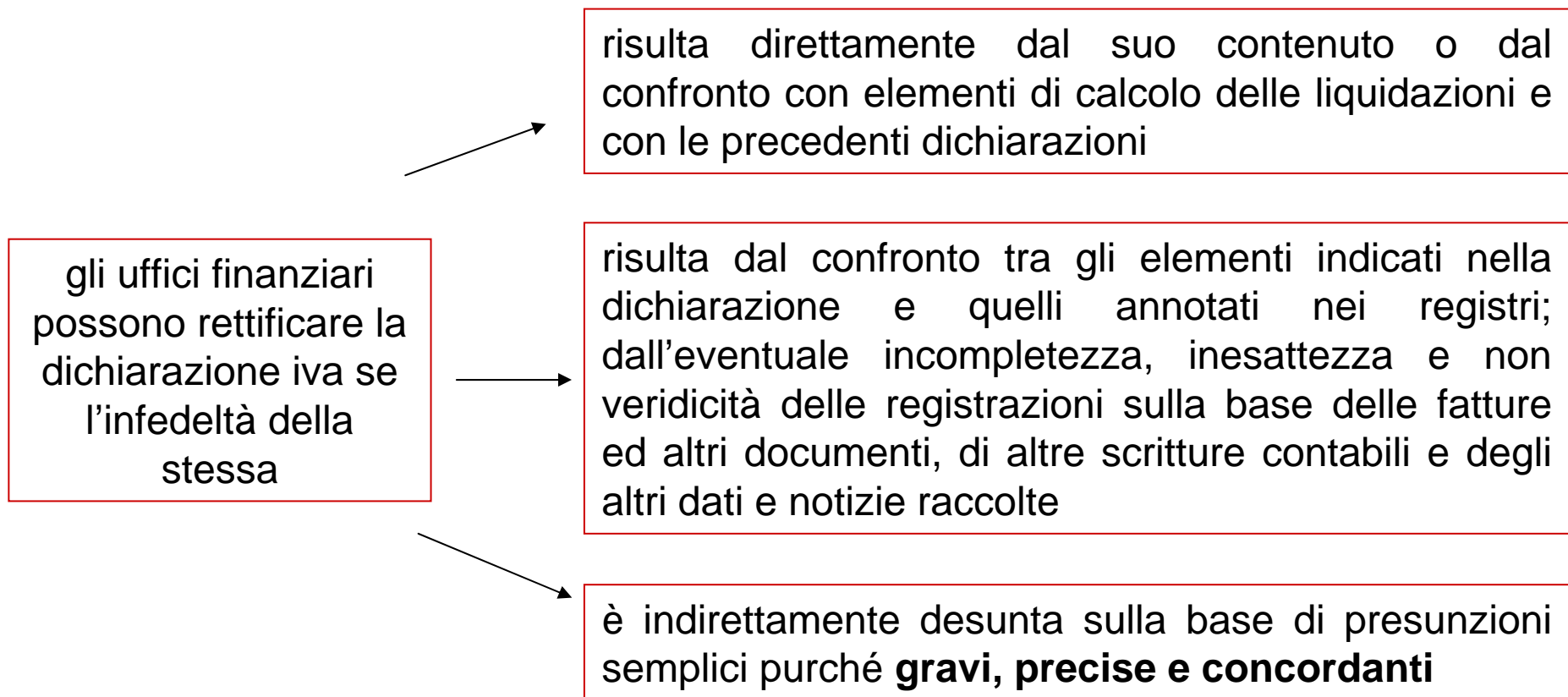
Imposta di registro - Articolo 52, comma 4, D.P.R. 131/1986

“Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a 75 volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a 100 volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito”



Il potere di rettifica del valore degli immobili non può essere esercitato qualora il valore dichiarato nell'atto non sia inferiore al valore catastale (rendita catastale dei fabbricati rivalutata del 5%) moltiplicato per i coefficienti previsti dalla norma (c.d. **valutazione automatica**)

Iva - Articolo 54, comma 2, D.P.R. 633/1972



Iva - Articolo 54, comma 3, D.P.R. 633/1972

**L'UFFICIO PUO' PROCEDERE ALLA RETTIFICA DELLA
DICHIARAZIONE IVA**

INDIPENDENTEMENTE DALLA PREVIA ISPEZIONE DELLA CONTABILITA'

QUALORA L'ESISTENZA DI OPERAZIONI IMPONIBILI PER AMMONTARE
SUPERIORE A QUELLO DICHIARATO

RISULTI IN MODO CERTO E DIRETTO, E NON IN VIA PRESUNTIVA, DA:



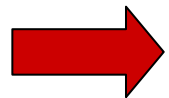
- VERBALI, QUESTIONARI E FATTURE, ELENCHI ALLEGATI ALLE DICHIARAZIONI DI ALTRI CONTRIBUENTI
- VERBALI RELATIVI ALLE ISPEZIONI EFFETTUATE PRESSO ALTRI CONTRIBUENTI
- DOCUMENTI IN SUO POSSESSO

ART. 54, comma 3, D.P.R. n. 633/1972
(periodo aggiunto dall'art. 35, comma 2, D.L. n. 223/2006)

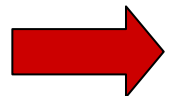
*“PER LE CESSIONI AVENTI AD OGGETTO BENI IMMOBILI E RELATIVE
PERTINENZE **LA PROVA** DI CUI AL PRECEDENTE PERIODO
SI INTENDE INTEGRATA ANCHE SE L'ESISTENZA DELLE OPERAZIONI
IMPONIBILI O L'INESATTEZZA DELLE INDICAZIONI SONO DESUNTE
SULLA BASE DEL VALORE NORMALE DEI PREDETTI BENI
DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 14 DEL PRESENTE DECRETO ”*

Il valore normale va confrontato con il corrispettivo contrattuale

La divergenza tra il “valore normale” e l’importo fatturato



è considerata in grado di dimostrare la fittizietà del corrispettivo dichiarato e di giustificare la rettifica



è equiparata al reperimento di documentazione o di altre prove certe dell’infedeltà della dichiarazione

Sono ampliati i poteri dell’amministrazione finanziaria che può agire anche in assenza di controllo delle scritture contabili e della relativa documentazione ma, soprattutto, è alleggerito l’onere probatorio della stessa la quale non è tenuta a fornire la prova del fatto presunto

VALORE NORMALE- ART. 14 D.P.R. n.633



Per valore normale si intende *“il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni della stessa specie o similari in condizione di libera concorrenza ...”*

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE

L. 27 DICEMBRE 2006,N. 296, ART. 1, COMMA 307



I criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati sono individuati con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate , per la uniforme e corretta applicazione delle norme ai fini dell'Iva, delle imposte dirette e dell'imposte di registro



Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007

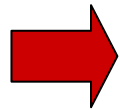


I CRITERI SONO STABILITI SULLA BASE
DEI VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO
IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (VALORI OMI)

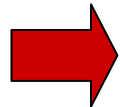
Iva - Articolo 35, comma 23 bis, D.L. 223/2006, così come integrato dalla legge di conversione 4 agosto 2006, n. 248

“Per i trasferimenti immobiliari soggetti ad iva, finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all’articolo 54 D.P.R. 633/1972, terzo comma, ultimo periodo, il valore normale non può essere inferiore all’ammontare del mutuo o finanziamento erogato”

Risoluzione Ministeriale n. 248/E del 17 giugno 2008



L'impresa **cedente** deve indicare in fattura, ai fini iva, l'ammontare complessivo dei **corrispettivi** dovuti, che costituisce, altresì, un ricavo che concorre alla formazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi



In sede di accertamento in base al "valore normale", il **venditore** può fornire la prova contraria rispetto alla pretesa dell'Amministrazione finanziaria a condizione che:

- nel **contratto di mutuo** venga **specificato** che l'**ammontare** del finanziamento, che **eccede il corrispettivo** di cessione **non è destinato a coprire l'acquisto del bene**, ma verrà utilizzato per pagare spese accessorie alla compravendita;
- **fornisca la documentazione attestante** che la **parte di mutuo**, che eccede il prezzo di cessione del bene, sia stata **effettivamente utilizzata** dall'**acquirente** per **sostenere spese accessorie** (ad esempio, per spese notarili, perizie tecniche, ristrutturazioni, ecc) all'acquisto.

DIRETTIVA 2006/112/CE

Cessioni di beni e prestazioni di servizi

ART. 73

La base imponibile comprende tutto ciò che costituisce il corrispettivo versato o da versare al fornitore o al prestatore per tali operazioni da parte dell'acquirente, del destinatario o di un terzo

ART. 80

Allo scopo di prevenire l'elusione o l'evasione fiscale, gli Stati membri possono prendere misure affinché per la cessione di beni o la prestazione di servizi a destinatari con cui sussistono legami familiari o stretti vincoli personali, gestionali, di associazione, di proprietà, finanziari o giuridici quali definiti dallo Stato membro, la base imponibile sia pari al valore normale

**Imposte sui redditi – Articolo 39, comma 1, D.P.R. 600/1973,
(periodo aggiunto dall'articolo 35, comma 3, D.L. 223/2006)**

*“..... per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili ovvero la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento sui medesimi beni, la prova..”
dell'esistenza di attività non dichiarate ... “si intende integrata anche se
l'infedeltà dei relativi ricavi viene desunta sulla base del valore normale dei
predetti beni”*



l'Agenzia delle entrate può rettificare direttamente il reddito di impresa tenendo conto del “valore normale” dei beni immobili ceduti quando questo risulti superiore al corrispettivo dichiarato, senza dover preventivamente dimostrare ad esempio l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati nella dichiarazione dei redditi oppure l'irregolare tenuta delle scritture contabili

Articolo 1, comma 265, L. 24.12.2007, n. 244
Finanziaria 2008



Per gli atti formati anteriormente al **4 luglio 2006** (data di entrata in vigore del decreto “Visco-Bersani”), lo scostamento tra “valore normale” e corrispettivo dichiarato, assume valenza di “presunzione semplice”, ossia di elemento indiziario cui associare ulteriori approfondimenti da parte degli uffici verificatori

Imposta di registro – Articolo 1, comma 497, L. n. 266/2005

REGIME DEL PREZZO VALORE



*“**fatta salva l’applicazione dell’articolo 39**, primo comma, lettera d), ultimo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, per le sole cessioni nei **confronti di persone fisiche** che non agiscano nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto **immobili ad uso abitativo** e relative pertinenze, all’atto della cessione e **su richiesta della parte acquirente** resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita **dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 52, commi 4 e 5**, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell’atto. Le parti hanno comunque l’obbligo di indicare nell’atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30 per cento”*

Il meccanismo del prezzo- valore si applica a condizione che nell'atto sia indicato l'intero prezzo pattuito



“se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata”

Il criterio di “**valutazione automatica**” basato sulla rendita catastale, previsto nei commi 4 e 5 dell’articolo 52 D.P.R. 131/1986 trova applicazione esclusivamente alle cessioni di immobili che rientrano nell’ambito del regime del “**prezzo-valore**”, Art. 52, DPR 131/1986 - comma 5bis (aggiunto dall’art. 35 D.L. 223/2006)

**POSSIBILE INTERPRETAZIONE:
LA SOGLIA DI NON RETTIFICABILITA’**

è applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi e relative pertinenze effettuate nei confronti di persone fisiche private, anche se eseguite da un oggetto imprenditore

non offre più alcuna protezione da accertamento nel caso di:

- cessioni aventi per oggetto immobili diversi da fabbricati abitativi e relative pertinenze;
- cessioni di aree ed in generale di terreni;
- cessioni aventi per oggetto fabbricati abitativi e relative pertinenze ceduti a un soggetto diverso dalle persone fisiche;
- cessioni aventi per oggetto fabbricati abitativi e relative pertinenze ceduti a una persona fisica, la quale interviene nell’atto in qualità di imprenditore individuale o esercente arte e professione.

RESPONSABILITA' SOLIDALE DEL CESSIONARIO
*(Art. 60-bis D.P.R. 633/1972, così come integrato
dall'articolo 1, comma 164, L. 244/2007)*

Per le cessioni soggette ad Iva aventi ad oggetto immobili, è prevista la responsabilità del cessionario, anche in qualità di soggetto **privato**, in solido con il soggetto cedente, per il pagamento dell'Iva dovuta sulla differenza tra il **corrispettivo effettivo e quello indicato in fattura**, nonché per il pagamento in solido della relativa **sanzione**

REGOLARIZZAZIONE DA PARTE DEL CESSIONARIO NON IMPRENDITORE

Il **cessionario**, non soggetto passivo Iva, può regolarizzare la propria violazione **entro 60 giorni** dalla stipula dell'atto

versando la maggiore
imposta

e

presentando all'ufficio Iva copia
dell'attestazione del pagamento e
delle fatture oggetto della
regolarizzazione

l'Agenzia delle Entrate è legittimata a notificare l'avviso di rettifica tanto al cedente quanto al cessionario ed avviare l'azione di riscossione nei confronti di **entrambi**

Il pagamento di uno dei soggetti libera anche l'altro

pagamento del cedente

il cedente non potrà rivalersi nei confronti del cessionario, in ottemperanza al divieto stabilito dall'articolo 60, ultimo comma D.P.R. 633/1972

pagamento del cessionario

il cessionario, che non riveste la qualità di soggetto passivo Iva, avrebbe titolo per rivalersi sul cedente

l'onere relativo alla maggior imposta accertata graverà dunque sul cedente che è il **solo** soggetto passivo e debitore di imposta

**ARTICOLO 62, D.P.R. 633/1972,
così come modificato dall'articolo 1, comma 165, L. 244/2007**

Lo Stato ha privilegio speciale ai sensi dell'articolo 2772 del codice civile, per l'Iva e per le sanzioni dovute dal cessionario sui beni immobili che hanno formato oggetto della cessione



Il privilegio :

- è relativo all'immobile oggetto di compravendita;
- il creditore privilegiato (Erario) è preferito a chiunque, ad eccezione dei diritti di terzi anteriori al sorgere del privilegio