

CONSEGUENZE DELLA SIMULAZIONE DEL PREZZO NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

E' diffusa la convinzione che – ove si dichiara, in una compravendita, un prezzo corrispondente all'importo della rendita catastale, rivalutata con i coefficienti previsti dalla legge – parte venditrice e parte compratrice siano al riparo da qualsiasi possibile conseguenza, civilistica o fiscale, derivante dall'eventuale simulazione del prezzo (ossia dichiarazione di un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito).

Il presente prospetto informativo intende sfatare tale luogo comune, evidenziando le principali conseguenze del comportamento sopra descritto. Si ribadisce, pertanto, che l'unico comportamento corretto, sicuro e tranquillizzante per entrambe le parti – la cui conseguenza è, ovviamente, un maggior onere immediato in termini di oneri notarili e, in alcuni casi, di imposte indirette da pagare al momento dell'atto – consiste nel dichiarare, negli atti di compravendita, l'intero prezzo pattuito.

1) - Obbligo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio negli atti di compravendita e responsabilità penale delle parti.

- L'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato, da ultimo, dall'art. 1, comma 49, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, dispone che all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, anche se assoggettate ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" le modalità di pagamento del corrispettivo. Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi completi dei mezzi di pagamento (estremi degli assegni, dei bonifici, ecc.). L'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche le somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.). In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare la sanzione penale ex art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), che comporta la pena della reclusione fino a due anni. La falsità ideologica deve ritenersi configurabile nel caso in cui il prezzo sia stato indicato in misura inferiore a quella reale (e quindi siano stati occultati pagamenti, con conseguente dichiarazione reticente in ordine alle relative modalità).

2) - Distinzione tra prezzo e valore catastale nelle vendite di immobili abitativi a favore di soggetti privati - Controlli fiscali straordinari.

- A seguito delle previsioni contenute nell'art. 1, comma 496 e seguenti, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, come modificato dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, e, da ultimo, dall'art. 1, comma 309, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, nelle compravendite a favore di persone fisiche (soggetti "privati"), relative ad immobili abitativi e relative pertinenze, è possibile dichiarare in atto, unitamente al valore catastale, anche il corrispettivo reale: le imposte si pagano comunque sul valore catastale. La legge n. 266/2005 prevede l'attivazione di controlli straordinari sulle compravendite immobiliari da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza; prevede però, espressamente, che questi controlli straordinari, come pure gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi, non possono essere effettuati se i contribuenti si avvalgono delle nuove disposizioni (cioè se dichiarano il corrispettivo reale pattuito in atto). In altri termini, non assume rilevanza, ai fini della determinazione del reddito tassabile, la spesa effettuata per l'acquisto immobiliare. Ai fini dell'esclusione dei controlli non è sufficiente dichiarare un qualsiasi corrispettivo, ma è necessario che il corrispettivo dichiarato sia quello reale "pattuito" dalle parti (circostanza che può essere verificata in sede di controllo). Con l'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006, si è inoltre previsto che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito", e che, "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 50% al 100% per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo d.p.r. n. 131 del 1986".

Inoltre, l'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005, come modificato dall'art. 1, comma 309, della legge n. 269/2006, fa "salva l'applicazione dell'articolo 39, primo comma, lettera d), ultimo periodo", del d.p.r. n. 600/1973, in tema di accertamento delle imposte sui redditi nei confronti del cedente, allorché quest'ultimo agisca nell'esercizio di impresa: l'ufficio può quindi procedere alla rettifica del reddito dichiarato dall'impresa cedente allorché il corrispettivo dichiarato nel contratto è inferiore al valore normale dell'immobile, ai sensi dell'art. 9, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986.

3) - Accertamento di maggior valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

- Relativamente agli atti di cessione di immobili, al di fuori dei casi sopra previsti al n. 2 (quindi per gli altri atti di cessione soggetti ad imposta di registro), non trovano applicazione le disposizioni dell'art. 52, commi 4 e 5, del d.p.r. n. 131/1986, che limitano il potere di rettifica dell'Agenzia delle Entrate in presenza di un prezzo o valore dichiarato in misura non inferiore al valore catastale (art. 52, comma 5-bis, del d.p.r. n. 131/1986, come aggiunto dall'art. 35, comma 23-ter, del d.l. n. 223/2006, nel testo modificato dalla legge di conversione). Di conseguenza, la dichiarazione di un valore pari o superiore al catastale non impedisce all'Amministrazione finanziaria di notificare avviso di accertamento di maggior valore e conseguentemente recuperare a tassazione la differenza tra il valore dichiarato e quello di mercato, oltre ad interessi e sanzioni.

4) – Sanzione fiscale per l'occultazione di corrispettivo e privilegio dello Stato.

- Al di fuori dei casi sopra previsti al n. 2, se viene occultato anche in parte il corrispettivo convenuto, oltre al pagamento della maggior imposta dovuta sulla differenza di prezzo, è applicabile una sanzione dal 200% al 400% dell'imposta dovuta sulla differenza suddetta (art. 72 D.P.R. 131/1986).

- Detta sanzione è comunque applicabile, anche quando il corrispettivo è dichiarato in misura uguale o superiore ai parametri catastali (Cassazione, sentenze 28 ottobre 2000 n. 14250; 24 luglio 2002 n. 10808).

- A garanzia del credito d'imposta di cui sopra, lo Stato ha privilegio sugli immobili oggetto di compravendita (art. 2772 del codice civile), con la conseguenza che gli immobili stessi possono essere espropriati, a soddisfacimento del menzionato credito d'imposta, anche nei confronti del terzo acquirente.

5) – Sanzioni previste dalla normativa antiriciclaggio.

- Se il prezzo (o la parte di esso non dichiarata in atto) viene pagato, in parte, in contanti (ovvero con assegni bancari trasferibili, anche frazionati), e l'importo del corrispettivo totale eccede la somma di € 12.500, sono applicabili le sanzioni previste dalla normativa antiriciclaggio (art. 1 del D.L. 3 maggio 1991 n. 143, convertito in legge 5 luglio 1991 n. 197; gli importi sono stati adeguati con D.M. 17 ottobre 2002). Ciò comporta, in concreto, la possibile applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40 per cento dell'importo trasferito.

- Ovviamente, il pagamento di una parte di corrispettivo, non dichiarata in atto, con assegni, comporta il rischio, in sede di eventuali accertamenti bancari da parte del fisco, dell'applicazione della sanzione per l'occultazione di corrispettivo (v. sopra).

- Con D. Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56, successivo D.M. 3 febbraio 2006, n. 141, e "Istruzioni applicative" in data 24 febbraio 2006 dell'Ufficio italiano Cambi, sono stati previsti obblighi di comunicazione delle violazioni alle disposizioni sull'uso del contante e sulla non trasferibilità degli assegni, di cui sopra, nonché obblighi di identificazione, registrazione e segnalazione di operazioni sospette, da parte dei notai. Tra gli "indici di anomalia" previsti - nell'allegato "C" del provvedimento dell'Ufficio italiano Cambi - al fine della comunicazione delle operazioni sospette (comunicazione utilizzabile anche a fini fiscali) sono stati individuati i seguenti: "il cliente rifiuta di o solleva obiezioni a pagare il prezzo di vendita con bonifico o assegno bancario anche se la somma è superiore a € 12.500"; "il cliente intende regolare i pagamenti con una somma notevole di denaro in contanti"; "il cliente intende effettuare operazioni mediante l'impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell'operazione, non giustificate dall'attività svolta o da altre circostanze"; "il cliente intende effettuare operazioni a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato"; "il cliente intende comprare un bene immobile con una somma notevole di denaro in contanti".

- Con D.M. 3 febbraio 2006, n. 143, e "Istruzioni applicative" in data 24 febbraio 2006 dell'Ufficio italiano Cambi, sono stati previsti analoghi obblighi di identificazione, registrazione e segnalazione di operazioni sospette da parte dei mediatori immobiliari, in attuazione dell'art. 1, lett. d), del d. lgs. 25 settembre 1999 n. 374, con le sanzioni previste dal successivo art. 6 del medesimo decreto.

6) - Sanzioni per l'eventuale mancata dichiarazione di redditi e violazioni in tema di imposta sul valore aggiunto.

- In determinati casi (ad esempio, vendita di terreno edificabile, o di terreno lottizzato; vendita di altri immobili nei cinque anni dal loro acquisto), la plusvalenza (cioè il guadagno consistente nella differenza tra il prezzo di acquisto ed il prezzo di rivendita) è tassabile, e va quindi denunciata nella dichiarazione dei redditi (art. 81, D.P.R. 917/1986); ovvero, in alcuni casi, può essere assoggettata ad imposta sostitutiva del 20% (art. 1, comma 496, della legge n. 266/2005, come da ultimo modificato dall'art. 1, comma 310, della legge 27 dicembre 2006 n. 296). Ai suddetti fini, rileva ovviamente il prezzo effettivamente pattuito, e non quello - eventualmente inferiore - dichiarato in atto. L'eventuale simulazione del prezzo può essere fatta valere dal fisco ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi (Cassazione, 27 luglio 1993 n. 8392) e, se acclarata, comporta quindi, nei suddetti casi, anche l'applicazione delle sanzioni previste per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi delle persone fisiche.

- la stipula di un contratto di compravendita con indicazione di un prezzo di vendita simulato, laddove quest'ultimo abbia rilevanza ai fini delle imposte sui redditi, e sia quindi denunciato nella dichiarazione un minor reddito imponibile, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta (art. 1, comma 2, del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471). Trattandosi di atto soggetto ad IVA, la simulazione del prezzo, e quindi la fatturazione di un minor importo, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa dal 100 % al 200 % della differenza di imposta (art. 5, comma 4, del D. Lgs. 471/1997).

- L'art. 35, commi 2, 3 e 4, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 ha dettato nuove disposizioni in tema di accertamento anche ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e di imposte sui redditi, in relazione alle cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, eseguite nell'esercizio di impresa. In particolare, sono stati modificati l'art. 54 del d.p.r. n. 633/1972, e l'art. 39 del d.p.r. n. 600/1973, i quali fanno ora riferimento al "valore normale" dei suddetti beni immobili, quale determinato, rispettivamente, ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. n. 633/1972, e dell'art. 9, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (si tratta del prezzo o corrispettivo "di mercato", mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi).

- Ai sensi dell'art. 35, comma 23-*bis*, del d.l. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto dalla legge di conversione n. 248/2006, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, terzo comma, ultimo periodo, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

La disposizione rileva, quindi, ai fini dei poteri di rettifica della dichiarazione IVA, previsti dall'art. 54 del d.p.r. n. 633/1972.

- Nei casi più gravi, la predisposizione di un contratto simulato nell'indicazione del prezzo di vendita di molto inferiore al reale, allo scopo di riportare in dichiarazione dei redditi – ovvero ai fini dell'imposta sul valore aggiunto – un minore incasso, integra l'attività fraudolenta di supporto necessaria per la configurabilità del reato di frode fiscale (sentenze della Corte di Cassazione penale 12 maggio 1999 e 1 ottobre 1996; ora articoli 3 e 4 del D. Lgs. 10 marzo 2000 n. 74).

7) - Detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale.

- L'art. 13-*bis*, comma 1, lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 prevede la detrazione dal reddito delle persone fisiche degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, dipendenti da mutui ipotecari "contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 7 milioni di lire (euro 3.615,20). L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. La detrazione spetta esclusivamente fino a concorrenza della parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita (in tal senso, cfr. di recente la Circ. Agenzia Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E, e la Circ. Agenzia Entrate 31 maggio 2005, n. 26/E). In questo caso, quindi, la simulazione del prezzo può determinare una rilevante perdita economica a carico del mutuatario-compratore.

Ai sensi dell'art. 35, comma 23-*bis*, del d.l. n. 223/2006, come aggiunto dalla legge di conversione, "per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, terzo comma, ultimo periodo, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato": ciò significa che, in caso di prezzo dichiarato in misura inferiore, scatta l'accertamento nei confronti dell'impresa venditrice.

8) – Maggiore plusvalenza in caso di successiva rivendita.

- Ricorrendo i presupposti – in caso di successiva rivendita di un immobile acquistato dichiarando un prezzo simulato – di tassazione della plusvalenza, evidentemente quest'ultima sarà tanto maggiore, quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'atto dell'acquisto.

9) - Prelazioni legali e diritto di riscatto.

- La legge prevede, ricorrendo determinati presupposti, un diritto di prelazione legale a favore di determinate persone (ad esempio, diritto di prelazione del conduttore in caso di locazione di immobile adibito ad uso commerciale o simile, o in caso di immobile adibito ad uso abitativo in caso di disdetta alla prima scadenza e ricorrendo determinate condizioni previste dalla legge; diritto di prelazione del confinante, o dell'affittuario, coltivatore diretto del fondo agricolo posto in vendita; diritto di prelazione del coerede in caso di cessione di quota ereditaria; diritto di prelazione di Stato, Regioni, Province e Comuni in caso di immobili sottoposti a vincolo culturale).

- In questi casi, se il diritto di prelazione viene violato, il titolare di detto diritto può riscattare l'immobile nei confronti dell'acquirente, al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita; con la conseguenza che l'acquirente verrà privato del diritto di proprietà sul bene acquistato, ricevendo in cambio esclusivamente il prezzo dichiarato in atto (vedi, tra le altre, la sentenza della Corte di Cassazione 5 marzo 2002 n. 3175).

10) - Azione revocatoria, in caso di fallimento o insolvenza del venditore.

- Se, successivamente all'atto di compravendita, il venditore fallisce, o emerge comunque una situazione di insolvenza del medesimo, il curatore fallimentare o i creditori possono ottenere, a determinate condizioni, la revoca degli atti compiuti dal venditore in frode alle loro ragioni (art. 2901 del codice civile; art. 67 R.D. 267/1942). In caso di fallimento, la conoscenza da parte del compratore dell'insolvenza del venditore si presume se il valore di quanto venduto sorpassa di oltre un quarto quello del corrispettivo ricevuto (ed in tal caso il termine per l'azione revocatoria è di un anno dal compimento dell'atto, mentre in caso di corrispettivo adeguato non vi è la suddetta presunzione di frode, ed il termine è pari a sei mesi). Ovviamente, in tali casi, al compratore non rimane che insinuarsi nel fallimento, e far valere il proprio credito (pari all'importo dichiarato nell'atto di vendita, e non all'importo effettivo, che non può essere provato in base alla semplice produzione di assegni dell'importo corrispondente: in tal senso, tra le altre, Cassazione 15 settembre 2000 n. 12172). Ove l'acquirente sia consapevole del pregiudizio arrecato al creditore, l'azione revocatoria prevista dall'art. 2901 del codice civile si prescrive in cinque anni dalla data dell'atto (art. 2903 del codice civile).

- A norma dell'art. 67 del R.D. 267/1942, come modificato dall'art. 2 del D.L. 14 marzo 2005, n. 35, non sono soggette a revocatoria fallimentare le vendite a giusto prezzo d'immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

11) - Rescissione del contratto di compravendita per lesione.

- Se vi è sproporzione tra il valore dell'immobile compravenduto ed il prezzo pattuito, ed il venditore prova che la sproporzione è dipesa dal suo stato di bisogno, di cui il compratore ha approfittato, il primo può chiedere, entro un anno dalla conclusione del contratto, la rescissione del medesimo per lesione (art. 1448 del codice civile).

12) - Restituzione del prezzo in caso di risoluzione, rescissione, annullamento, ecc. del contratto di compravendita.

- In tutti i casi in cui il contratto venga ad essere risolto, rescisso, annullato, ecc. (ad esempio, in caso di inadempimento del venditore: si pensi all'ipotesi di immobile gravato da ipoteche o privilegi, o su cui si scoprono esistenti diritti di terzi), il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in contratto, a meno che non provi (e cio' puo' risultare in concreto impossibile) di aver pattuito e pagato una somma superiore.

13) – Conseguenze per consulenti e mediatori.

- In base alla disposizione dell'art. 9 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472, e' configurabile il concorso nella violazione amministrativa tributaria, e quindi l'applicazione della relativa sanzione prevista dalla legge, relativamente alla persona che suggerisca, o consigli, il comportamento del contribuente nel senso di indirizzare quest'ultimo ad evadere un'imposta. Tale responsabilita' potrebbe configurarsi, ad esempio, per i suggerimenti relativi alla simulazione del prezzo di vendita, forniti da consulenti tributari, e probabilmente anche dai mediatori immobiliari. Inoltre, la persona che, nell'esercizio di un'attivita' di consulenza, come sopra precisato, induca in errore incolpevole il contribuente puo' assumere anche la veste di autore mediato della violazione tributaria (art. 10 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472). Cfr., su tutti questi aspetti, la Circolare del Ministero delle Finanze n. 180/E in data 10 luglio 1998.

- L'art. 1759 del codice civile postula un obbligo giuridico per il mediatore il quale deve osservare determinate regole tra cui quella della comunicazione alle parti in occasione della stipula del contratto di tutte quelle notizie che attengono «alla valutazione e alla sicurezza dell'affare» e che devono essere rese note al fine di consentire alle parti stesse di determinarsi con la necessaria consapevolezza (Cassazione penale 23 giugno 1989); tale peculiare posizione del mediatore puo' determinare una sua responsabilita' nei termini sopra descritti.

- Ricorrendo i presupposti del reato di frode fiscale, potrebbe configurarsi, in alcuni casi, un concorso nel reato medesimo da parte dei suddetti consulenti.

- Sussistono, inoltre, a carico del mediatore, gli obblighi e responsabilita' previsti dalla normativa antiriciclaggio, a norma dell'art. 1, lett. d), del d. lgs. 25 settembre 1999 n. 374, con le sanzioni previste dal successivo art. 6, comma 1, coordinato con il disposto dell'art. 13, comma 7, del d.l. 15 dicembre 1979 n. 625: pertanto, il mediatore che viola gli obblighi di registrazione degli esatti dati dell'operazione (ivi compreso il prezzo) nell'archivio unico antiriciclaggio è punito con una multa da euro 2.582 ad euro 12.911. A ciò occorre aggiungere che - per effetto dell'art. 1, comma 46, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, il mediatore immobiliare è obbligato a registrare il contratto preliminare stipulato a seguito dell'attività dallo stesso svolta per la conclusione dell'affare, ed è solidalmente obbligato con le parti contraenti per il pagamento delle relative imposte (con relativa responsabilita' in caso di dichiarazione nel contratto preliminare di un prezzo inferiore a quello reale).

14) – Detrazione IRPEF per ristrutturazioni.

- La legge n. 266/2005 ha prorogato la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio, prevista dall'art. 9 della legge 28 dicembre 2001 n. 448. Tale detrazione compete per il caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (art. 31, lettere c) e d), della legge 457/1978) di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione, o di ristrutturazione immobiliare, o cooperative edilizie. Ad usufruire della detrazione sono, in quest'ultimo caso, gli acquirenti delle singole unita' immobiliari, a condizione che i lavori di ristrutturazione siano eseguiti entro il 31 dicembre 2006, e l'impresa o cooperativa provveda all'alienazione o assegnazione entro il 30 giugno 2007. La detrazione compete in ragione di una percentuale (il 41%, o il 36%, in base al momento della fatturazione) delle spese sostenute, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unita' immobiliare risultante dall'atto di vendita o assegnazione, entro l'importo massimo di 48.000 euro. La dichiarazione di un prezzo inferiore diminuisce, quindi, la convenienza fiscale dell'acquisto.

15) - Contratti tra costruttori e persone fisiche relativi ad immobili da costruire.

In caso di contratti relativi ad immobile da costruire, laddove il prezzo di compravendita effettivo sia superiore a quello simulatamente dichiarato, e parte del prezzo "non dichiarato" venga pagata prima del trasferimento della proprietà all'acquirente, tale prezzo dissimulato non sarà assistito dalla garanzia fideiussoria prevista dagli artt. 2 e 3 del d. lgs. 20 giugno 2005 n. 122, e ciò darà luogo alla nullità relativa del contratto, ai sensi del suddetto art. 2.