



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**(Allegato 2)**

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CESSIONI DI FABBRICATI SOGGETTI AD IVA**

## RELAZIONE

Come è noto, l'introduzione nell'ambito dell'imposizione di registro del sistema opzionale del cd. prezzo valore in occasione delle cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ha costituito un importante incentivo, in sede di privata contrattazione, all'emersione dei corrispettivi effettivamente pattuiti tra le parti per la circolazione dei beni.

Ricordiamo che questa modifica legislativa, accompagnata da diverse perplessità e timori non solo sotto il profilo del gettito, ha dato sicuramente buoni frutti centrando in pieno la finalità che si era prefissata agevolando così in larga misura l'amministrazione finanziaria nella sua attività di accertamento.

Dopo questa innovazione sul piano del registro e la riforma del sistema delle esenzioni da iva per le cessioni di immobili, la stessa pratica contrattuale insegna come l'ambito in cui residua l'occultazione del corrispettivo sia quella delle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato escluse dall'esenzione iva di cui all'art. 10 n. 8 bis del d.p.r. n.633/1972 alle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali. Si tratta cioè di quelle contrattazioni in cui l'acquirente (parte debole del rapporto) cede, spesso volentieri, alla prospettiva del venditore di un'iva ridotta (ovverosia applicata su di un prezzo non corrispondente al corrispettivo realmente pattuito) trattandosi per lui di un mero "costo aggiuntivo" dell'operazione economica (già di per sé piuttosto gravosa – al lordo di tutte le spese – per una parte considerevole degli acquirenti).

Non potendo evidentemente introdurre un sistema che intervenga direttamente sull'ammontare dell'iva – trattandosi di un tributo comunitario armonizzato – il legislatore ha ritenuto di poter ovviare a questa diffusione con l'introduzione di una serie di provvedimenti che consentano all'amministrazione finanziaria in sede di accertamento di procedere più speditamente nell'attività di verifica, attribuendo sostanzialmente sempre più rilevanza al valore normale dei beni ceduti in rapporto al prezzo indicato in atto.

A ben vedere, tuttavia, queste modifiche relative alla disciplina del valore normale hanno sì una funzione deterrente per il venditore, ma restano valide fintantoché siano efficienti i controlli dell'amministrazione finanziaria.

E' proprio considerato questo quadro normativo (ed evolutivo) che sembra opportuno proporre la modifica legislativa sopra enunciata: è necessario cioè che unitamente al timore del cedente di subire un eventuale accertamento da parte dell'amministrazione finanziaria vi sia una spinta propulsiva da parte dell'acquirente ad esigere l'emersione del corrispettivo reale in atto. Se è vero, infatti, che con l'introduzione dell'art. 60-bis nel d.p.r. n. 633 è stato previsto un deterrente anche per l'acquirente (persona fisica), tale misura si colloca sempre sul piano dell'accertamento, con le relative conseguenze quanto ai costi di gestione per lo Stato.

L'interesse dell'acquirente a <maturare> un credito di imposta da utilizzare per compensare le imposte dovute in base alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche ovvero i versamenti periodici ai fini delle imposte dirette è sicuramente idoneo a contrastare l'interesse all'occultazione del prezzo al fine di abbattere <il costo> dell'iva. Ed infatti tale credito di imposta viene individuato in una percentuale pari a ... punti in più rispetto all'aliquota IVA applicata all'operazione.

E' evidente che l'incidenza sul gettito erariale del credito di imposta per la persona fisica va valutata alla luce dell'innalzamento dell'iva e dell'ires per il cedente (ed alla diminuzione dei costi per l'azione di accertamento in capo all'amministrazione finanziaria).

Va inoltre considerato che oltre alla finalità di far emergere il corrispettivo reale in atto questa disposizione avrebbe il pregio di incentivare la produzione e più precisamente la costruzione e la compravendita di nuovi fabbricati determinando uno slancio propulsivo non indifferente per il nostro Paese. Si ricorda infatti che all'esito delle recentissime modifiche introdotte relativamente ai fabbricati di cui al n. 8-bis e alla possibilità per il cedente costruttore di optare per il regime dell'imponibilità anche oltre il quinquennio, sono proprio gli immobili di nuova costruzione a

restare attratti nell'ambito di applicazione dell'iva e dunque è a questi che tale disciplina innovativa si andrebbe a rivolgere.

## ARTICOLATO

### **Articolo 1**

In occasione delle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato escluse dall'esenzione dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, comma 1, numero 8-bis) del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 alle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali è riconosciuto un credito d'imposta in misura corrispondente all'ammontare dell'aliquota IVA applicabile all'operazione maggiorata di ...\* punti percentuali, da applicarsi alla differenza tra il corrispettivo pattuito e il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Il credito d'imposta di cui al comma precedente può essere utilizzato per compensare le imposte dovute in base alla dichiarazione dei redditi delle persone fisiche ovvero i versamenti periodici ai fini delle imposte. I soggetti esonerati dall'obbligo della dichiarazione possono utilizzare il credito di imposta a compensazione delle ritenute sui redditi di lavoro dipendente ed assimilati consegnando al sostituto d'imposta apposita certificazione predisposta dal notaio su richiesta della parte acquirente. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono approvate le modalità per le varie forme di compensazione.

Oltre alle sanzioni già previste dalla disciplina sulle imposte dirette e sull'imposta sul valore aggiunto se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo l'avente diritto perde l'intero credito d'imposta e si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento del credito d'imposta.

\*Da individuarsi all'esito della valutazione economica.