

MENZIONI IN ORDINE AL PREZZO ED ALLA MEDIAZIONE

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* negli atti di **cessione di immobili**, anche se assoggettati ad I.V.A., le parti hanno l'obbligo, di rendere apposita DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA di ATTO DI NOTORIETA' recante:

a) l'indicazione analitica delle **modalità di pagamento del prezzo** (*estremi degli assegni, dei bonifici bancari, dei versamenti in c/c bancario, ecc.*). Si rammenta al riguardo che a norma dell'art. 49 dlgs 231/2007 (*cd. legge antiriciclaggio*) non sono consentiti pagamenti in contanti, mediante libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore quando il valore complessivo dell'operazione, anche frazionata, **è pari o superiore ad € 3.000,00**, mentre i vaglia postali e cambiali e gli assegni postali, bancari e circolari di importo **pari o superiore ad € 1.000,00** devono recare la clausola di "non trasferibilità" (i moduli degli assegni vengono già rilasciati con la clausola di "non trasferibilità"; il cliente può richiedere, per iscritto, il rilascio di moduli di assegni bancari o postali in forma libera); in caso di violazione di tali disposizioni si applica una *sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito*. Inoltre il pagamento "con una somma notevole di denaro in contante" costituisce indicatore di anomalia ai fini della segnalazione all'Ufficio Italiano Cambi di "operazione da considerarsi "sospetta" ai sensi della vigente normativa "antiriciclaggio".

b) la dichiarazione se le parti stesse si sono avvalse **di un mediatore**; in caso affermativo le parti dovranno inoltre dichiarare

- *l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione*
- *le analitiche modalità di pagamento della stessa (vedi sopra sub a)*
- *l'indicazione dei dati identificativi, del numero di partita I.V.A. o del codice fiscale dell'agente immobiliare, del suo numero di iscrizione presso la C.C.I.A.A. (presso la quale deve essere stata presentata la apposita SCIA prevista per l'abilitazione all'esercizio dell'attività di mediatore a seguito della soppressione del registro dell'Albo dei mediatori disposta dalla legge 59/2010); se si tratta di società debbono essere anche indicati i dati relativi al legale rappresentante o al mediatore che ha agito per conto della società.*

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da € 500,00 ad € 10.000,00 ed ai fini dell'imposta di registro, i beni sono soggetti ad **accertamento** di valore ai sensi dell'art. 52 DPR 131/1986 (e quindi scatta l'accertamento anche nel caso ci si sia avvalsi della regola del prezzo/valore).

Sempre con riguardo alla **mediazione** l'art. 35 comma 22 bis citata *legge 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006*, stabilisce che, a **partire dal 1° gennaio 2007**, è possibile **detrarre dall'IRPEF** dovuta, il 19%

degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo, comunque, non superiore a €. 1.000,00 per ciascuna annualità. Come precisato nella Circolare della Agenzia delle Entrate n. 28/E del 4 agosto 2006:

- *l'importo di €. 1.000,00 costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediatori immobiliari*
- *la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta;*
- *se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.*