

# IL PREZZO NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Gravi e pericolose sono le conseguenze derivanti dalla **eventuale simulazione del prezzo** (ossia dalla dichiarazione di un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito) e che qui di seguito si vanno ad elencare:

## **1. Accertamento di maggior valore:**

In caso di "simulazione" del prezzo si corre il rischio di incorrere in un accertamento di maggior valore e conseguente rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente applicazione delle relative sanzioni (per l'insufficiente dichiarazione di valore l'art. 71 T.U. sull'imposta di registro prevede una sanzione dal 100% al 200% della maggior imposta dovuta). 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. Si rammenta che a seguito dell'entrata in vigore della *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* le disposizioni sull'accertamento di valore degli immobili, in base alle quali tale accertamento veniva escluso ogni qualvolta il prezzo e o il valore dichiarato non erano inferiori *al cd. "valore catastale*, non trovano più applicazione con riguardo alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle per le quali ci si avvale del meccanismo del prezzo/valore (art. 35 comma 23 ter)

## **2. Prezzo/valore**

Nel caso ci si avvalga del meccanismo del prezzo/valore (*compravendite a favore di persone fisiche aventi per oggetto abitazioni e relative pertinenze, con tassazione sul cd. valore catastale anziché sul prezzo dichiarato*) le parti hanno **COMUNQUE L'OBBLIGO** di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Se viene occultato, anche in parte il corrispettivo pattuito le imposte sono dovute sull'intero importo, oltre alla sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione irrogata a sensi dell'art. 71 D.P.R. 131/1986 (art. 35 comma 21 legge 248/2006 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223);

## **3. Controlli fiscali straordinari.**

La legge 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 del meccanismo del *cd. "prezzo-valore"* (cioè se dichiarano il corrispettivo reale pattuito in atto, avvalendosi, ai fini della sola tassazione, del valore catastale). 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,



anche in relazione a quanto ora disposto dall' art. 35 comma 21 *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* e di cui al paragrafo che precede sub 2.

#### **4. Sanzione fiscale per l'occultazione di corrispettivo e privilegio dello Stato.**

Se viene **occultato** anche in parte il corrispettivo convenuto, oltre al pagamento della maggiore imposta dovuta sulla differenza di prezzo, è applicabile una sanzione dal 200% al 400% della differenza suddetta (art. 72 D.P.R. 131/1986). 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** e tale importo è pari o **eccede la somma di € 1.000,00** sono applicabili le sanzioni previste dalla **normativa antiriciclaggio**. Ciò comporta, in concreto, la possibile applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40% 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). Si rammenta che a norma dell'art. 35 comma 22 *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggetta ad I.V.A., le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati (*come si verificherebbe nel caso di simulazione del prezzo*) si applica la sanzione amministrativa da €. 500,00 ad €. 10.000,00 ed ai fini dell'imposta del registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore.

#### **6. Sanzioni per l'eventuale mancata rilevazione della plusvalenza immobiliare e per le violazioni in tema di I.V.A..**

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 la differenza tra il prezzo di acquisto ed il prezzo di rivendita) costituisce reddito imponibile, e quindi deve essere denunciata nella **dichiarazione dei redditi** (art. 67 D.P.R. 917/1986), ovvero, in alternativa, qualora ricorrano le condizioni di cui *all'art. 1 comma 496 legge 266/2005*, deve essere assoggetta all'imposta sostitutiva del 20%. Ai suddetti fini, rileva ovviamente il prezzo effettivamente pattuito, e non quello – eventualmente inferiore – dichiarato in atto. L'eventuale simulazione del prezzo, se accertata dal fisco, comporta quindi, nei suddetti casi, anche l'applicazione delle sanzioni previste per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi delle persone fisiche. La predisposizione di un contratto simulato nell'indicazione del prezzo di vendita, laddove quest'ultimo abbia rilevanza ai fini delle imposte sui redditi, e sia quindi denunciato 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). Si rammenta, inoltre, che l'art. 35 comma quarto *legge 248/2006 suddetta* HA ABROGATO l'art. 15 del decreto legge 23 febbraio 1995 n. 41, che escludeva la rettifica, ai fini I.V.A., del corrispettivo delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali A, B e C, qualora lo stesso fosse stato indicato nell'atto in misura non inferiore al cd. "valore catastale". Nei casi piu' 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 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. 15 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 ad €. 4.000,00. 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). L'indicazione in atto di un prezzo simulato inferiore anche all'importo del mutuo, determina, pertanto, una perdita economica a carico del mutuatario-compratore, che non potrà detrarre dal proprio reddito l'intera quota di interessi di competenza.

### **8. Maggiore plusvalenza in caso di successiva rivendita.**

Se a seguito di rivendita di un immobile acquistato dichiarando un prezzo simulato, debba essere tassata la plusvalenza così realizzata ricorrendone i presupposti di legge, detta plusvalenza e la relativa imposta saranno tanto maggiori, quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'atto dell'acquisto.

### **9. 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.

### **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 di **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. Altra esenzione dalla revocatoria fallimentare, sempreché la vendita avvenga a **giusto prezzo**, è prevista dall'art. 10 Dlgs 122/2005.

### **11. Rescissione del contratto di compravendita per lesione.**

Se vi **e' sproporzione tra il valore dell'immobile compravenduto ed il prezzo pattuito**, ed il venditore prova che la sproporzione e' dipesa dal suo stato di bisogno, di cui il compratore ha approfittato, il primo puo' 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), 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. Prelazioni legali**

In tutti i casi di compravendita di beni soggetti a prelazione legale (prelazione agraria ex art. 8 legge 26 maggio 1965 n. 590 ed ex art. 7 legge 14 agosto 1971 n. 817, prelazione urbana ex artt. 38-39-41-35 legge 27 febbraio 1978 n. 392 - prelazione ereditaria ex art. 732 c.c.) i titolari del diritto di prelazione (affittuario coltivatore diretto, confinante coltivatore diretto, conduttore di unità commerciale, conduttore di unità abitativa in caso di disdetta alla prima scadenza, ricorrendo le condizioni di legge, coeredi) che non siano stati messi in grado, nelle forme di legge, di esercitare il loro diritto, possono acquistare il bene compravenduto riscattandolo dall'acquirente e corrispondendo il corrispettivo dichiarato in atto (l'acquirente si vedrà pertanto privato del bene senza ottenere il prezzo effettivamente sborsato ma il minor prezzo dichiarato in atto) (vedasi, tra le altre, Cassazione 5 marzo 2002 n. 3175 e Cassazione 6 maggio 2003 n. 6882)



#### **14. Beni soggetti al vincolo ex Dlgs 42/2004**

In tutti i casi di compravendita di beni soggetti al vincolo culturale a sensi del decreto legislativo 42/2004, allo Stato, alle Regioni, alle Provincie ed ai Comuni spetta il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla notifica dell'atto di compravendita medesimo, e ciò corrispondendo il corrispettivo dichiarato in atto (non essendo il alcun modo opponibile allo Stato ed agli altri Enti Pubblici l'eventuale diverso maggior prezzo convenuto ma non dichiarato)

#### **15. La responsabilità solidale dell'acquirente nel caso di trasferimento soggetto ad I.V.A.:**

Con **l'art. 1 comma 164 della finanziaria 2008 (legge 24472007)**, il legislatore, al fine di combattere la evasione fiscale nel campo immobiliare, ha fissato il principio della **responsabilità solidale** del cessionario per il pagamento dell'imposta I.V.A. sui trasferimenti immobiliari e per il pagamento delle relative sanzioni. Qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione avente ad oggetto un immobile e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, è **responsabile in solido con il cedente** per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione (che a norma dell'art. 6 del dlgs 471/1997 va dal 100% al 200% dell'imposta non pagata).