

la revoca degli atti compiuti dal venditore fallito (art. 2901 c. c.; art. 67 legge fallimentare) e quindi sottrarre all'acquirente il bene da lui acquistato. Una delle condizioni in presenza delle quali scatta la revoca dell'acquisto è la conoscenza da parte del compratore dell'insolvenza del venditore. Tale conoscenza si presume quando il valore di quanto venduto supera notevolmente il prezzo dichiarato in atto (in tal caso il termine per l'azione revocatoria è di due anni dal compimento dell'atto, mentre in caso di corrispettivo adeguato non vi è la suddetta presunzione di frode ed inoltre è ridotto ad un solo anno il periodo durante il quale l'acquirente corre il rischio di perdere il bene acquistato). Ovviamente, in tali casi, al compratore non rimane che insinuarsi nel fallimento e far valere il proprio credito, che è pari all'importo dichiarato nell'atto di vendita e non all'importo effettivo (Cassazione 15 settembre 2000 n. 12172).

Ove poi, al di fuori dell'ipotesi di fallimento, l'acquirente sia consapevole del pregiudizio arrecato al creditore, l'azione revocatoria prevista dall'art. 2901 c.c. non si prescrive prima di cinque anni dalla data dell'atto (art. 2903 del codice civile).

8) Restituzione del prezzo in caso di risoluzione / rescissione / annullamento del contratto: è solo quello dichiarato in atto.

Se malauguratamente il contratto dovesse 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 diritti di terzi), il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in atto, a meno che non provi di aver pattuito e pagato una somma superiore. Il che può essere difficile, se non impossibile, e comunque costoso.

9) Conseguenze per consulenti e mediatori : il consiglio equivale a concorso nel reato.

I problemi e le sanzioni ci sono anche per tutti coloro che suggeriscano, o consiglino, il comportamento del contribuente nel senso di indirizzare quest'ultimo ad evadere un'imposta: in tal caso si può configurare an-

che il concorso nella violazione amministrativa tributaria (ex art. 9 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472) e si applica la relativa sanzione.

Inoltre, la persona che, nell'esercizio di un'attività di consulenza, come sopra precisato, induca il contribuente in errore incolpevole può assumere anche la veste di autore mediato della violazione tributaria (art. 10 del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 e si veda la Circolare del Ministero delle Finanze n. 180/E in data 10 luglio 1998). Ricorrendo i presupposti del reato di frode fiscale, potrebbe configurarsi, in alcuni casi, anche un concorso nel reato medesimo da parte dei suddetti consulenti.

Pertanto, in conclusione, l'unico comportamento che si consiglia di tenere è quello di dichiarare in atto l'intero prezzo pattuito, il che certo a volte può comportare maggiori spese nell'immediato ma che, nel tempo, "paga" in termini di certezza dell'acquisto e di serenità.

Il presente è stato redatto sulla scorta di uno studio del Notaio Gaetano Petrelli
--



Comitato Interregionale dei Consigli Notarili delle Tre Venezie

Informativa per il cittadino

Il prezzo nella compravendita

Nelle compravendite immobiliari è assai diffuso tra le parti il convincimento che per stare tranquilli basti dichiarare al Notaio, quale prezzo, l'importo della rendita catastale, rivalutata con i coefficienti di legge. In realtà non è così. Da anni si cerca di sfatare questo mito e con la presente si intende offrire al cittadino una adeguata informazione sulle conseguenze, davvero *pesanti* derivanti da questo atteggiamento non corretto.

Dichiarazione in atto pubblico di un prezzo NON vero: conseguenze.

1) Sanzione per occultamento di corrispettivo: si perseguono in sé tale comportamento, indipendentemente dal fatto che il valore dichiarato corrisponda alle rendite catastali rivalutate.

Il dichiarare in atto un corrispettivo inferiore al prezzo reale comporta delle conseguenze dannose per lo Stato: infatti è sulla base del valore dichiarato che vengono calcolate e percepite le imposte dovute allo Stato, il quale quindi, nel caso di occultamento, riceve meno di quanto gli spetta.

Ebbene, laddove lo Stato scopra che è stato occultato in parte il corrispettivo convenuto, è prevista, oltre al pagamento della maggiore imposta dovuta sulla differenza di prezzo, una sanzione che va dal 200% al 400% dell'imposta dovuta sulla differenza suddetta (art. 72 D.P.R. 131/1986).

Attenzione: quello che viene perseguito è il fatto dell'occultamento del corrispettivo e, pertanto, detta sanzione e' applicabile anche quando il corrispettivo dichiarato sia di misura uguale o superiore ai parametri catastali, e quindi anche quando sarebbe escluso l'accertamento di valore da parte dell'ufficio (Cassazione 28 ottobre 2000 n. 14250 e 24 luglio 2002 n. 10808).

Inoltre lo Stato, a garanzia di quanto gli spetta in conseguenza dell'accertato occultamento, gode di privilegio sugli immobili oggetto di compravendita (art. 2772 c.c.), con la conseguenza che gli immobili stessi possono essere espropriati, a soddisfacimento del menzionato credito d'imposta, anche nei confronti del terzo acquirente.

2) Sanzioni per mancata dichiarazione delle plusvalenze: si può arrivare al reato di frode fiscale.

Lo Stato prevede in determinati casi (ad esempio, vendita di terreno edificabile, o di terreno lottizzato; vendita di altri immobili nei cinque anni dal loro acquisto) la tassazione della plusvalenza, ovverosia del valore che risulta dalla differenza tra il prezzo di acquisto e relative spese e il prezzo di rivendita.

A tal fine, ovviamente, la plusvalenza va inclusa nella dichiarazione dei redditi (art. 81, D.P.R. 917/1986), denunciando però il prezzo effettivamente pattuito, e non quello – eventualmente inferiore – dichiarato in atto.

Se, quindi, il privato ANCHE nella dichiarazione dei redditi dichiara un prezzo inferiore (e quindi lo simula), 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 viene provata, comporta l'applicazione delle sanzioni previste per omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (sanzione amministrativa dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta, ex art. 1, comma 2, del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471) o per omessa o insufficiente dichiarazione ai fini I.V.A. (sanzione amministrativa dal 100 % al 200 % della differenza di imposta ex art. 5, comma 4, del

D.Lgs. 471/1997). Non solo: nei casi più gravi può addirittura configurarsi il reato di frode fiscale (Corte di Cassazione penale 12 maggio 1999 e 1 ottobre 1996; ora articoli 3 e 4 del D. Lgs. 10 marzo 2000 n. 74).

3) Impossibilità di detrarre integralmente gli interessi passivi nei mutui per acquisto dell'abitazione principale: si possono detrarre solo in misura corrispondente al prezzo dichiarato.

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 dei mutui ipotecari *contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale*. La detrazione spetta però esclusivamente per l'importo del mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita. Laddove quindi si dichiara un prezzo inferiore a quello reale, la detrazione spetterà solo fino all'importo dichiarato e ciò con evidente svantaggio economico per l'acquirente.

Quindi, per fare un esempio, a fronte di un mutuo di 100 e di una compravendita stipulata per 80, gli interessi potranno essere scaricati sino ad 80 perdendo così il beneficio per i rimanenti 20.

4) Mutui fondiari: finanziabilità limitata all'80% del valore.

In materia di *mutui fondiari* la disciplina relativa alla loro concessione prevede una finanziabilità limitata. L'ammontare massimo che tali finanziamenti possono raggiungere, in relazione al valore dei beni ipotecati, è fissato nell'80% del valore stesso o, in presenza di particolari condizioni, nel 100% (per cui per un immobile, magari nuovo, compravenduto per 100.000 Euro si può ottenere al massimo un mutuo di 80.000 Euro o, in presenza di particolari condizioni, di 100.000 Euro).

Da ciò consegue che è sicuro indizio di occultamento di corrispettivo, con conseguente applicazione delle sanzioni di cui al punto 1), la contemporanea stipulazione di un mutuo fondiario e di una compravendita con un prezzo inferiore al mutuo stesso.

5) Sanzioni previste dalla normativa antiriciclaggio: sanzioni pecuniarie fino al 40% dell'importo trasferito.

Se il prezzo (o la parte di esso non dichiarata in atto) viene pagato in contanti (ovvero con assegni trasferibili, anche frazionati) e l'importo del corrispettivo totale pagato attraverso queste modalità supera 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). Ciò comporta, in concreto, la possibile applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40 per cento dell'importo pagato con le modalità di cui sopra. A ciò si aggiunga che, laddove il pagamento del *cosiddetto nero* avvenga con assegni, c'è il rischio di eventuali ulteriori accertamenti bancari da parte del fisco, il quale potrà irrogare la sanzione per l'occultamento di corrispettivo (v. sopra 1).

6) Prelazione legale e diritto di riscatto: vengono esercitati al prezzo dichiarato in atto.

In certi casi la legge prevede un diritto di prelazione a favore di determinate persone (si pensi alla prelazione artistica in caso di alienazione di beni culturali; alla prelazione del conduttore in caso di locazione di immobile adibito ad uso commerciale o simile, o nell'ipotesi di immobile adibito ad uso abitativo in caso di disdetta alla prima scadenza e ricorrendo determinate condizioni previste dalla legge, ecc.). Ove si proceda alla vendita di tali beni violando il diritto di prelazione, 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 sarà privato del diritto di proprietà sul bene acquistato, ricevendo in cambio esclusivamente il prezzo dichiarato in atto e non ricevendo invece la differenza rispetto al vero prezzo pagato (vedi, tra le altre, Cassazione 5 marzo 2002 n. 3175).

7) Azione revocatoria in caso di fallimento: se il venditore fallisce, il compratore può, al massimo, vedersi restituire solo il prezzo dichiarato.

Qualora in una compravendita venga dichiarato un prezzo inferiore a quello reale e successivamente il venditore fallisca, il curatore fallimentare o i creditori possono ottenere, a determinate condizioni,