

DICHIARAZIONI OBBLIGATORIE NEGLI ATTI NOTARILI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Art. 35, c. 21 D.L. 4.07.2006, n. 223, conv. L. 4.08.2006, n. 248 - Art. 1, cc. 48-49 L. 27.12.2006, n. 296 - Circ. Ag. Entrate 6.02.2007, n. 6/E

Il c. 22 dell'art. 35 del D.L. 223/2006 ha introdotto nuovi adempimenti a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili. È fatto obbligo alle parti di rendere, all'atto della cessione dell'immobile, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (ad esempio, numero e data dell'assegno bancario, con l'indicazione della banca emittente o trattaria). Con riferimento alla figura del mediatore, il c. 48, articolo unico, della legge Finanziaria 2007 ha previsto l'obbligo di dichiarare ulteriori dati identificativi, nonché il numero di iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società.

SCHEMA DI SINTESI

S

MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO	⇒	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà	⇒	È fatto obbligo alle parti di rendere, all'atto della cessione dell'immobile, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (ad esempio, numero e data dell'assegno bancario, con l'indicazione della banca emittente o trattaria).
	⇒	Saldi e acconti	⇒	Il disposto normativo è da ritenere riferibile non solo al saldo versato al momento del rogito, ma anche alle somme corrisposte in precedenza, come l'acconto o la caparra confirmatoria.
	⇒	Pagamenti per contanti	⇒	Ai sensi del D.L. 3.05.1991, n. 143, convertito con modificazioni dalla L. 5.07.1991, n. 197, gli importi superiori a € 12.500 non possono essere pagati in contanti.
INDICAZIONE DEL MEDIATORE	⇒	Spese per attività di mediazione	⇒	Ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare, con la medesima modalità, se si è avvalsa di un mediatore e, in caso affermativo, dovrà indicare le eventuali spese sostenute per le suddette attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento e il numero di partita IVA o il codice fiscale dell'agente immobiliare.
	⇒	Dati identificativi	⇒	Con riferimento alla figura del mediatore il c. 48, articolo unico, della legge Finanziaria 2007 ha previsto l'obbligo di dichiarare ulteriori dati identificativi, nonché il numero di iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società.
	⇒	Mancanza di iscrizione al Ruolo	⇒	In caso di assenza dell'iscrizione nel Ruolo degli agenti di affari in mediazione, ai sensi della L. 3.02.1989, n. 39, il notaio è obbligato ad effettuare una specifica segnalazione al competente Ufficio locale.
SANZIONI	⇒	Sanzioni amministrative	⇒	In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati, si applica la sanzione amministrativa da € 500 a € 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, c. 1 T.U.R.
	⇒	Accertamento di valore	⇒	La preclusione dell'accertamento di valore viene meno anche con riferimento alle vendite di abitazioni tra privati, di cui all'art. 1, c. 497 della L. 266/2005, qualora sia stata commessa una delle violazioni sopra indicate. In tal caso, la base imponibile non è più costituita dal valore catastale dell'immobile trasferito, bensì dal valore effettivo dello stesso.
	⇒	Sanzioni penali	⇒	Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e dalle leggi speciali in materia (art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445).

APPROFONDIMENTI


**INDICAZIONE
DELL'EFFETTIVO
CORRISPETTIVO PATTUITO**

Art. 35, c. 21 D.L. 223/2006

**• Dichiarazione
obbligatoria**
**• Decadenza
dal beneficio
del valore
catastale**

• Le parti hanno l'obbligo di indicare nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito per la cessione.

• Il criterio "agevolato" di determinazione della base imponibile (imposte di registro, ipotecarie e catastali applicate sul valore catastale) previsto per le vendite di abitazioni a privati, viene meno nell'ipotesi in cui le parti occultino, anche in parte, il corrispettivo effettivamente pattuito o lo dichiarino nell'atto in misura inferiore.

• Tale disposizione si applica agli atti pubblici formati e scritture private autenticate a decorrere dal 6.07.2006.

• Sanzioni

• In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della 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 eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 D.P.R. 131/1986).

**INDICAZIONE
DEL MEDIATORE
NEGLI ATTI
IMMOBILIARI**

Art. 1, cc. 48-49
L. 27.12.2006, n. 296

**• Dichiarazione
sostitutiva
atto di
notorietà**

• All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

- .. se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;
- .. il codice fiscale o la partita IVA;
- .. il numero di iscrizione al Ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio, di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;
- .. l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

• Sanzioni

• In caso di assenza dell'iscrizione a Ruolo degli agenti di affari in mediazione, il notaio è obbligato ad effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza.

• In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, si applica la sanzione amministrativa da € 500 a € 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore.

Esempio
Dichiarazione da rendere nell'atto notarile

• Ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28.12.2000, n. 445, i comparenti, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, c. 22 del D.L. 4.07.2006, n. 223, convertito in L. 4.08.2006, n. 248 dichiarano:

.. che per la stipulazione del presente contratto le parti si sono avvalse di un mediatore e precisamente della società "ALFACASA SRL", con sede in Milano, in Via Roma, n. 87, Partita IVA 01234560708 (il cui legale rappresentante è il signor Rossi Mario, nato a Venezia il 12.03.1968 e residente a Milano, in Via Amalfi, n. 5, con qualifica di agente immobiliare iscritto al Ruolo presso la Camera di Commercio di Milano con il n. 115) alla quale è stata versata:

- per la parte acquirente, la somma di € 4.000,00 (quattromila virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile n. 12345645454 della Banca ALFA filiale di Crema in data 20.03.2007;
- per la parte venditrice, la somma di € 3.000,00 (tremila virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile n. 121212121212 della Banca BETA filiale di Brescia in data 4.04.2007;

.. che il prezzo riportato in atto per € 100.000 è stato pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- assegno Bancario non trasferibile n. 0012121-00 di € 50.000, emesso sulla Banca GAMMA, filiale di Crema in data 19.03.2007;
- assegno circolare non trasferibile n. 89898989 di € 50.000, emesso dalla Banca DELTA, filiale di Lodi in data 19.04.2007.