

Commissione Protocolli
Regola n. 11
Sulla simulazione del prezzo di compravendita

1. Nel prestare il proprio ministero in relazione agli atti di compravendita di beni immobili, il notaio deve illustrare in dettaglio alle parti le gravi conseguenze, di ordine civilistico e fiscale, e le possibili conseguenze sanzionatorie, anche amministrative e penali, derivanti dalla simulazione relativa del prezzo, e quindi dalla dichiarazione in atto di un prezzo inferiore a quello effettivo.

2. Costituisce indizio di comportamento notarile deontologicamente scorretto la stipula reiterata ed abituale di atti di compravendita, contestuali ad atti di mutuo, allorché nei primi venga riportato un prezzo notevolmente inferiore all'importo del mutuo erogato; nonché la stipula reiterata ed abituale di atti di compravendita nei quali il prezzo di compravendita sia dichiarato in misura corrispondente al valore catastale.

3. Il notaio dovrà in ogni caso astenersi dal ricevere o dall'autenticare atti di compravendita, laddove la simulazione risulti chiaramente dalla documentazione ricevuta (come, ad esempio, nel caso in cui il mutuo erogato contestualmente alla compravendita indichi assegni, intestati alla parte venditrice, di importo superiore a quello del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita).

Commento:

E' ampiamente noto il frequente ricorso, nella prassi, alla pratica della simulazione del prezzo di compravendita, per finalità che sono essenzialmente riconducibili ad esigenze di risparmio fiscale delle parti.

La diffusa attitudine all'evasione delle imposte sui trasferimenti immobiliari, realizzata mediante la simulazione relativa del prezzo, è stata in qualche modo "legittimata", nel tempo, dallo stesso legislatore fiscale, che - al fine di prevenire un contenzioso di dimensioni imponenti - ha escluso il potere di rettifica dell'ufficio delle entrate ogni qualvolta il prezzo di compravendita sia dichiarato in misura non inferiore al c.d. valore catastale rivalutato (art. 52 del d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131). Si è detto "in qualche modo" legittimata; perché, contraddittoriamente, lo stesso legislatore fiscale sanziona poi l'occultazione del corrispettivo (art. 72 del d.p.r. n. 131/1986), oltre a prevedere altre sanzioni di ordine tributario. Il risparmio fiscale è, quindi, solo apparente; ciò si ricava, oltretutto, da una nutrita serie di disposizioni di carattere tributario, che contemplano sanzioni, o mancate detrazioni, e altre conseguenze pregiudizievoli in correlazione alla dichiarazione di corrispettivi inferiori a quelli reali. D'altra parte, numerose sono le conseguenze negative anche sul piano civilistico; a cui si accompagnano sanzioni di carattere amministrativo e financo penale, in fattispecie particolari.

Su tale panorama normativo incidono però, in modo decisivo, le recenti novità portate dall'art. 1, comma 496 e seguenti, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, come modificata dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, che - sia pure limitatamente alle contrattazioni tra soggetti privati, relative ad

immobili abitativi e loro pertinenze, e previa richiesta della parte acquirente - prevede la possibilità di assumere quale base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, il c.d. valore catastale rivalutato, di cui all'art. 52 del d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito per l'acquisto e dichiarato nell'atto notarile. A tale disposizione si aggiunge quella che esclude l'assoggettamento a controlli, ai fini delle imposte dirette - e quindi l'esclusione dell'accertamento c.d. induttivo sulla base della presunta capacità reddituale manifestata dalla spesa per incrementi patrimoniali - degli atti di compravendita nei quali la parte acquirente si sia avvalsa della suddetta facoltà. Con l'art. 35, comma 22, del d.l. n. 223/2006, si è inoltre previsto che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito", e che, "se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% per cento 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'articolo 71 del medesimo d.p.r. n. 131 del 1986".

La norma, pur non risolvendo in tutti i casi il problema della tassazione, ai fini delle imposte indirette, sul corrispettivo (rimangono fuori dalla previsione, infatti, non solo gli atti soggetti ad imposta sul valore aggiunto, ma anche gli atti stipulati tra soggetti privati, aventi ad oggetto terreni e fabbricati non abitativi), e salva la rilevanza del prezzo pattuito ai fini delle imposte dirette, in quanto venga realizzata una plusvalenza tassabile, copre - dal punto di vista statistico - la maggior parte delle contrattazioni immobiliari, e consente ora di dichiarare l'intero corrispettivo pattuito in regime di "neutralità fiscale", prevedendo anzi un esonero da controlli e accertamenti se ci si avvale delle nuove disposizioni. Ciò rende, ancor più che in passato, irragionevole il comportamento consistente nel dissimulare una parte del prezzo di compravendita: comportamento che oggi, nelle fattispecie suindicate, non garantisce neanche quel risparmio fiscale che in passato finiva per giustificare, nelle intenzioni delle parti, il comportamento simulatorio.

Si è definita "irragionevole" la simulazione relativa del prezzo di vendita, in considerazione della gravità delle conseguenze che da esso discendono. Scendendo nel dettaglio di tali conseguenze, senza pretesa di esaustività, si può ricordare quanto segue:

1) - nelle fattispecie previste dalla legge n. 266/2005 (compravendite tra soggetti privati, relative ad immobili abitativi e relative pertinenze), la soggezione ai maggiori controlli fiscali previsti dalla medesima legge; mentre al contrario, laddove i contribuenti si avvalgano delle nuove previsioni circa la tassazione sul valore catastale e dichiarino in atto il reale "corrispettivo pattuito", non trovano applicazione le norme sull'accertamento c.d. induttivo previste dall'art. 38 del d.p.r. n. 600/1973 (in altri termini, non assume rilevanza, ai fini della determinazione del reddito tassabile, la spesa effettuata per l'acquisto immobiliare). Appare estremamente importante rilevare che, per usufruire della norma esentativa degli accertamenti "induttivi", non è sufficiente indicare in atto un qualsiasi corrispettivo (simulato) superiore al valore catastale, ma occorre indicare il reale "corrispettivo pattuito". Inoltre, come già evidenziato, se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% per cento 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'articolo 71 del medesimo d.p.r. n. 131 del 1986;

2) - negli atti non rientranti nei casi previsti al superiore n. 1, soggetti ad imposta di registro, nell'ipotesi in cui le parti non abbiano indicato in atto il reale corrispettivo, pur dichiarando un prezzo in misura corrispondente ai parametri catastali (e salve le fattispecie disciplinate dalla "legge finanziaria per il 2006", di cui infra), trova applicazione la sanzione - dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta - per occultazione del corrispettivo, prevista dall'art. 72 del d.p.r. 131/1986; il relativo credito dello Stato è assistito dal privilegio ex art. 2772 c.c., che viene quindi a gravare sull'immobile acquistato con l'atto di cui trattasi;

3) - la mancata dichiarazione della plusvalenza immobiliare, in relazione al prezzo effettivo non dichiarato, ed in genere la simulazione del prezzo laddove quest'ultimo abbia rilevanza ai fini delle imposte sui redditi, comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi (art. 1, comma 2, del D. Lgs. 18 dicembre 1997 n. 471); altre sanzioni sono applicabili nel caso di atto soggetto ad imposta sul valore aggiunto (art. 5, comma 4, del D. Lgs. 471/1997); nei casi più gravi può configurarsi il reato di frode fiscale (articoli 3 e 4 del D. Lgs. 10 marzo 2000 n. 74);

4) - ricorrendo i presupposti – in caso di successiva rivendita dell'immobile acquistato dichiarando un prezzo simulato – di tassazione della plusvalenza, evidentemente quest'ultima sarà tanto maggiore, quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'atto dell'acquisto;

5) - la detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari, contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (art. 13-bis, comma 1, lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917), è ammessa solo 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);

6) - in caso di pagamento dell'eccedenza di prezzo, non dichiarata nel contratto, in contanti o con assegni bancari trasferibili, anche se frazionati, se l'importo totale eccede la somma di euro 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; d.m. 16 ottobre 2002). 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). Da rilevare che gli obblighi di segnalazione, a fini antiriciclaggio, si estendono ai mediatori immobiliari ai sensi dell'art. 1, lett. d), del d. lgs. 25 settembre 1999 n. 374, con le sanzioni previste dal successivo art. 6 del medesimo decreto; e che a breve tali obblighi diverranno obbligatori anche per i notai, allorché sarà attuata la direttiva 2005/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 ottobre 2005 (in G.U.C.E. n. L309/15 del 25 novembre 2005). Con D.M. 3 febbraio 2006, n. 143, e "Istruzioni applicative" in data 24 febbraio 2006 dell'Ufficio italiano Cambi, sono stati previsti analoghi obblighi di identificazione, registrazione e segnalazione di operazioni sospette da parte dei mediatori immobiliari. Con D. Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56, successivo D.M. 3 febbraio 2006, n. 141, e "Istruzioni applicative" in data 24 febbraio 2006

dell'Ufficio italiano Cambi, sono stati previsti obblighi di identificazione, registrazione e segnalazione di operazioni sospette da parte dei notai. Tra gli "indici di anomalia" previsti - nell'allegato "C" del provvedimento dell'Ufficio italiano Cambi - al fine della comunicazione delle operazioni sospette (comunicazione utilizzabile anche a fini fiscali) sono stati individuati i seguenti: "il cliente rifiuta di o solleva obiezioni a pagare il prezzo di vendita con bonifico o assegno bancario anche se la somma è superiore a € 12.500"; "il cliente intende regolare i pagamenti con una somma notevole di denaro in contanti"; "il cliente intende effettuare operazioni mediante l'impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell'operazione, non giustificate dall'attività svolta o da altre circostanze"; "il cliente intende effettuare operazioni a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato"; "il cliente intende comprare un bene immobile con una somma notevole di denaro in contanti";

7) - ai fini dei diritti di prelazione legale spettanti a terzi, questi ultimi - stanti i noti limiti di opponibilità della simulazione ai terzi - possono riscattare l'immobile nei confronti dell'acquirente, al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita;

8) - ai fini dell'azione revocatoria fallimentare, 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 il termine per la revocatoria è raddoppiato da sei mesi ad un anno. Inoltre, l'esenzione da revocatoria fallimentare, per gli immobili da adibirsi ad abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, si applica solo per le vendite effettuate "a giusto prezzo" (art. 67 del r.d. n. 267/1942, come modificato dall'art. 2 del d.l. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005, n. 80; art. 72-*bis* del r.d. n. 267/1942, come introdotto dall'art. 11 del d. lgs. 20 giugno 2005 n. 122);

9) - se vi è sproporzione tra il valore dell'immobile compravenduto ed il prezzo pattuito, ed il venditore prova che la sproporzione è dipesa dal suo stato di bisogno, di cui il compratore ha approfittato, il primo può chiedere, entro un anno dalla stipula, la rescissione del contratto per lesione (art. 1448 del codice civile);

10) - in tutti i casi in cui si addivenga alla risoluzione, rescissione, annullamento del contratto di compravendita, il compratore potrà ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato in contratto, a meno che non provi (e ciò può risultare in concreto impossibile, in caso di pagamento in contanti) di aver pattuito e pagato una somma superiore;

11) - è configurabile una responsabilità del consulente e del mediatore che suggerisca, o consigli, il comportamento del contribuente nel senso di indirizzare quest'ultimo ad evadere un'imposta mediante la simulazione relativa del prezzo, o lo induca in errore sul punto, affermando la sufficienza del valore catastale (artt. 9 e 10 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472; art. 1759 c.c.). Salve le conseguenze del concorso nell'eventuale reato di frode fiscale;

12) - la detrazione Irpef, prevista dall'art. 2, commi 15 e 16, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e successivamente dall'art. 23-*bis* del D.L. 24 dicembre 2003, n. 355, convertito in legge 27 febbraio 2004, n. 47, recentemente prorogata dalla legge n. 266/2005, è commisurata al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di vendita o assegnazione;

13) - trattandosi di contratto relativo 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;

14) - l'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, dispone che all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, anche se assoggettate ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" le modalità di pagamento del corrispettivo. Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi completi dei mezzi di pagamento (estremi degli assegni, dei bonifici, ecc.). L'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche le somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.). In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare la sanzione penale ex art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), che comporta la pena della reclusione fino a due anni. E' oggetto di discussione se la falsità ideologica sia configurabile nel caso in cui il prezzo sia stato indicato in misura inferiore a quella reale (e quindi siano stati occultati pagamenti, con conseguente dichiarazione reticente in ordine alle relative modalità).

Numerose e gravi, quindi, le conseguenze pregiudizievoli. Appare evidente che le parti, poste a conoscenza di quanto sopra, dovrebbero avere tutte le ragioni per rinunciare alla simulazione del prezzo, a tutto vantaggio della trasparenza fiscale e della correttezza civilistica dell'operazione negoziale posta in essere.

A fronte del panorama normativo suindicato, il comportamento del notaio, sia che lo stesso riceva, sia che autentichi l'atto di compravendita, deve essere indirizzato, in modo univoco, a rendere edotte le parti della gravità delle conseguenze della simulazione. Non può essere in alcun modo giustificato il silenzio del notaio sul punto, come pure il comportamento compiacente consistente nel minimizzare le conseguenze della simulazione.

Soprattutto nelle nuove fattispecie coinvolte dalla disciplina tributaria contenuta nella legge n. 266/2005, il comportamento simulatorio delle parti sarebbe privo di qualsiasi razionalità: nella gran parte dei casi, solo svantaggi e nessun reale vantaggio, ormai, dalla simulazione, tenendo conto anche della riduzione degli onorari notarili nei casi in cui dall'atto risulti, oltre al reale corrispettivo, la richiesta di avvalersi della tassazione sul "valore catastale". Ciò giustifica anche la previsione, contenuta nella regola in commento, che ricava, dalla reiterata ed abituale stipula di atti indicanti un prezzo corrispondente al suddetto valore catastale, l'esistenza di indizi di un comportamento scorretto e compiacente del notaio. Ovviamente, tali indizi assumono rilevanza solo in quanto il comportamento in oggetto connoti abitualmente l'agire del notaio, non potendosi attribuire invece tale valenza a casi isolati.

Analoga valenza indiziaria è riconosciuta alla stipula abituale di atti di compravendita, contestuali ad atti di mutuo, allorché il prezzo di compravendita dichiarato nei primi sia sistematicamente inferiore a quello indicato nei secondi. Tanto più nel caso in cui il mutuo si configuri come "mutuo di scopo", o comunque sia in esso espressamente indicato che esso è contratto (solo) per l'acquisto dell'immobile. Differenze non particolarmente rilevanti possono giustificarsi in correlazione alle spese da contrarsi per l'acquisto (parcella notarile per gli atti di compravendita e mutuo; parcella del mediatore immobiliare; acquisto del mobilio e dell'arredamento contenuti nel fabbricato, e simili). Laddove, peraltro, la differenza sia consistente, tale giustificazione viene evidentemente a cadere, e la reiterata stipula di atti così caratterizzati assume il valore indiziario di cui sopra.

Più grave è il caso in cui, dagli atti ricevuti dal notaio, risulti in qualche modo *per tabulas* la simulazione: caso classico - che ha già dato luogo all'adozione di provvedimenti disciplinari - è quello in cui nel mutuo, stipulato contestualmente alla compravendita, vengano indicati assegni, intestati alla parte venditrice, di importo superiore rispetto a quello del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita. In tali casi, anche il ricevimento o l'autenticazione di un singolo atto, in presenza di un'evidenza testuale come quella indicata, costituisce scorrettezza deontologica, disciplinarmente sanzionabile.

Il notaio, a dimostrazione della sua attività di informazione, può anche far menzione nell'atto di compravendita dell'avvertenza resa alle parti circa la gravità delle conseguenze sopra descritte. Si tratta di previsione analoga a quella che, in altri ordinamenti, è contenuta addirittura in norme di legge (in Francia, il notaio che riceve un atto di vendita, permuta o divisione deve informare le parti delle sanzioni stabilite dagli artt. 850 e 1837 del codice generale delle imposte, e dall'art. 366 del codice penale, e deve fare menzione di ciò nell'atto: art. 863 del codice generale delle imposte).