

GLI ESPERTI RISPONDONO

Compravendita di case ora il fisco drizza le antenne

Nelle transazioni immobiliari tra privati è più difficile nascondere il prezzo. Ecco cosa rischia chi ricorre a stratagemmi per pagare meno tasse

In che senso i pagamenti relativi alle vendite immobiliari sono tracciabili fino al saldo?

Il "decreto Bersani", è intervenuto sul regime di tassazione dei trasferimenti immobiliari, introducendo l'obbligo di alcuni adempimenti a carico delle parti coinvolte nelle compravendite. La norma prevede nel caso di transazioni immobiliari tra privati, la possibilità di applicare delle regole di "prezzo valore" che prevedono la tassazione dell'atto sul cosiddetto valore catastale (inteso come la rendita catastale rivalutata con i relativi coefficienti di aggiornamento), invece del prezzo di vendita. Nelle compravendite così tassate è stato previsto l'obbligo di dichiarare nell'atto notarile il valore reale dell'immobile e le parti devono elaborare un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente, tra l'altro, l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.



Il fisco stringe i cordoni sulle compravendite immobiliari

Professionisti.it

Il primo network dei professionisti in Italia

in collaborazione con www.professionisti.it
numero verde 800901335
e-mail: info@professionisti.it

In mancanza di suddetta dichiarazione il Fisco può sottoporre ad accertamento il valore dell'immobile oggetto di trasferimento. Nel caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione viene applicata una sanzione amministrativa da

500 a 10mila euro. Nel caso, invece, di informazioni false o reticenti, si è soggetti alla sanzione penale prevista per la falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, vale a dire la reclusione fino a 2 anni. L'obbligo di indicazione analitica

delle modalità di pagamento risultava problematico nel caso dei pagamenti che dovevano avvenire successivamente alla data del rogito per i quali le parti non erano nelle condizioni di indicare i relativi estremi di versamento (classico esempio il pagamento dilazionato). L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che in questi casi il suddetto obbligo "possa essere assolto fornendo in atto gli elementi utili alla identificazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento, di quanto dovuto a saldo." Così, di fatto, viene estesa la tracciabilità dei versamenti fino al saldo della transazione, e solo in tale caso si escludono le irrogazione delle sanzioni amministrative elencate ed si evita la tassazione ordinaria della transazione con la conseguente applicazione del regime di prezzo - valore.

Franco Alessio
dottore commercialista

EDILIZIA

Come consolidare i prefabbricati

E' possibile migliorare il grado di resistenza fisica di edifici prefabbricati in cemento armato?

Sì, attraverso l'uso di opportuni accorgimenti che comportano la creazione di legami meccanici fra elementi (sistemi di ancoraggio classici formati da piastre con tasselli) assieme a punti di dissipazione dell'energia cinetica con opportuni sistemi innovativi. Questi sistemi, di varie tipologie, possono essere accompagnati da dispositivi leggeri di miglioramento della resistenza della struttura originale con fibre di carbonio o di materiali compositi, oltre a interventi di consolidamento nei terreni. Interventi di questo tipo però devono essere condotti con grande perizia, per evitare che il miglioramento puntuale non costituisca un potenziale pericolo in altri punti delle strutture, i quali non devono mai risultare sovraccaricati rispetto allo stato iniziale in cui si trovavano, sotto carico sismico. Senza dimenticare che vale generalmente una regola molto semplice: il valore dell'edificio prefabbricato in cemento armato è molto alto, ma è anche molto inferiore al valore del contenuto.

Roberto Malaguti
ingegnere

IMPOSTE

Solo ai "piccoli" l'Iva per cassa

Vorrei chiarimenti sul regime dell'Iva per cassa.

Il "cash accounting" è un regime facoltativo che consente all'imprenditore o al lavoratore autonomo di posticipare il versamento dell'imposta sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi, dal momento di effettuazione dell'operazione a quello dell'incasso. Allo stesso modo, il diritto a detrarre l'Iva sui beni e sui servizi acquistati nasce al momento del pagamento dei corrispettivi ai fornitori. L'imposta diventa esigibile dopo 1 anno dall'effettuazione dell'operazione, a meno che, prima, il cessionario o committente sia stato assoggettato a procedure concorsuali. I soggetti ammessi all'opzione operano nell'esercizio di impresa, arti e professioni ed hanno realizzato nell'anno precedente (o, nel caso di avvio dell'attività, prevedono di realizzare) un volume d'affari non superiore a 2 milioni di euro; o che effettuano cessioni di beni o prestazioni di servizi imponibili nel territorio dello Stato nei confronti di cessionari o committenti che, a loro volta, agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni.

Emilia D'Aprile
commercialista

Ogni giorno una nuova sfida. Dai linfa alle tue idee.