

IVA: CESSIONI DI IMMOBILI – SOTTOFATTURAZIONE E RESPONSABILITA' DEL CESSIONARIO

di Mario Liguori

Dottore Commercialista in Torre del Greco (Na)

Centro studi di diritto e tecnica tributaria*

1) PREMESSA

L'art. 1 comma 164 della L. 24 dicembre 2007 n. 244 recita testualmente: All'articolo 60-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, è aggiunto, in fine, il seguente: «3-bis. 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. Il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio territorialmente competente nei suoi confronti copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione». È appena il caso di sottolineare che la norma introdotta dalla Finanziaria 2008 riguarda solo e soltanto le cessioni che hanno per oggetto immobili e rientranti nell'orbita del tributo IVA. Inoltre la norma torna applicabile al cessionario sia esso soggetto passivo d'imposta esercente l'attività d'impresa o arte e professione sia a soggetti cosiddetti privati. Quindi la novità assoluta è che per la prima volta la responsabilità solidale del pagamento d'imposta e della relativa sanzione si applica al cessionario, a prescindere se il medesimo eserciti un'attività d'impresa e/o una attività professionale. Dalla disamina della novellata ne discende che nessuna responsabilità solidale è imputabile al cessionario per acquisti diversi da cespiti immobiliari. Inoltre per il conduttore di immobili nell'ipotesi che la locazione sia soggetto ad iva non è contemplata veruna responsabilità, atteso che la norma si riferisce solo e soltanto alle cessioni, laddove le locazioni sono inquadrate nel contesto di prestazioni di servizi, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art.3 comma 2° del DPR n. 633/72. E' d'uopo sottolineare che la norma de qua è la prima disposizione che contempla il coinvolgimento del soggetto non esercente attività d'impresa al pagamento dell'imposta.

2) DISAMINA DELLE DISPOSIZIONI INTRODOTTE DALLA FINANZIARIA 2008

Prima di fare la disamina delle novelle disposizioni previste dalla Finanziaria 2008, è d'uopo richiamare il decreto Visco-Bersani (L. 4 agosto 2006, n. 248) che aveva creato uno tsunami per il tributo IVA in tema di cessione e locazione di cespiti immobiliari. In riferimento al combinato disposto dall'art. 35 commi 2° e 4° della Legge n. 248/06 la rettifica diretta delle dichiarazioni iva viene fatta in base al valore normale. Infatti, da un lato il comma 4° ha abrogato l'art. 15 del D.L. n. 41/95 convertito nella L. n. 85/95 in guisa che ai fini iva la valutazione automatica su base catastale ha perso qualsivoglia valore orientativo dell'attività rettificativa operata dall'ufficio; laddove per altro verso il comma 2° ha integrato l'art. 54 comma 3° de DPR n. 633/72 prevedendo che per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze, la prova della sussistenza di un maggior imponibile iva o della inesattezza delle indicazioni relative alle operazioni che danno diritto alla detrazione può essere desunta dall'ufficio accertatore anche in base al valore normale dei beni di cui all'art. 14 del DPR n. 633/72. In altri termini la Legge 248/06 aveva dato al valore normale dei cespiti immobiliari una valenza tale da considerare il valore normale la prova provata della sussistenza di imponibili maggiori di quelli dichiarati dalle parti in atti. Inoltre il comma 23 bis dell'art. 35 della legge in commento aveva previsto che per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati con il supporto del mutuo fondiario e/o finanziamenti bancari, il valore normale non può essere quantificato in misura minore all'importo del mutuo o del finanziamento erogato. In uno stadio successivo, e, precisamente con la finanziaria 2007 (L. 27 dicembre 2006, n. 296) il comma 307 dell'art. 1 ha sancito che per l'uniforme applicazione della norma contenuta nel rivisitato art. 54 del DPR n. 633/72 sarebbero stati individuati periodicamente con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate i criteri

* Ha collaborato al presente lavoro il Dr. Antonio Capricano dello Studio Liguori di Torre del Greco (Na).

validi per la quantificazione del valore normale dei cespiti medesimi. La valenza dell'intervento normativo di cui alla L. 248/06 dovrà essere in via definitiva chiarita dall'Agenzia delle Entrate in considerazione anche di quanto previsto dal comma 265 dell'art. 1 della Finanziaria 2007 (L. 244/07) che in deroga alla L. n. 212/2000 (STATUTO DEI DIRITTI DEL CONTRIBUENTE) è stato stabilito che per gli atti posti in essere ante 04/07/2006 il valore normale degli immobili vale come presunzione semplice e non come presunzione legale di maggiore imponibile. La normativa in esame riguarda solo e solamente il cedente soggetto passivo d'imposta, sia per il comparto imposte dirette sia per quello iva, senza peraltro incidere sulla posizione fiscale del cessionario, a prescindere se lo stesso sia soggetto passivo iva o un privato. Fino al 31/12/2007 esisteva in capo al cessionario imprenditore la responsabilità passiva con il cedente solo nell'ipotesi di cui ai commi 1°, 2° e 3° dell'art. 60 bis del DPR n. 633/72 che concerne il mancato pagamento dell'iva da parte del cedente inerente cessioni poste in essere a prezzi minori del valore normale dei beni di cui all'art. 1 del D.M. 22/12/2005 e cioè:

1. autovetture, motoveicoli, natanti, ecc....;
2. prodotti di telefonia e accessori;
3. computer e componenti accessori;
4. animali vivi della specie bovina, ovina, suina e loro carni.

Il contesto applicativo delle norme in questione era abbastanza limitato in quanto rivolto a cessioni assoggettate agli adempimenti del DPR n. 633/72, ossia ad imprenditori e/o lavoratori autonomi e professionisti. Inoltre si doveva essere in presenza di mancato pagamento dell'iva da parte del cedente del prezzo enucleato nel documento ex art. 21 del DPR n. 633/72, oltre a presupporre che il prezzo della cessione fosse minore del valore di mercato e riguardava determinate categorie di beni indicati con apposito decreto ministeriale. Ed infine, la responsabilità del cessionario, peraltro soggetto iva, era limitata al tributo enucleato in fattura e non versata dal cedente, con esclusione delle sanzioni della maggiore imposta accertata sulla scorta del valore normale. Giunti a questo punto appare opportuno fare la disamina delle novità introdotte della Finanziaria 2008. L'art. 1 comma 164 nell'introdurre il comma 3 bis dell'art. 60 bis ha previsto la responsabilità del cessionario in solido con il cedente per l'assolvimento del tributo sulla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello enucleato negli atti dalle parti della cessione degli immobili e nel documento relativo (recte: fattura) applicabile peraltro anche al cessionario cosiddetto "privato". Gli elementi peculiari della novellata norma vengono enucleati così come appresso:

1. il corrispettivo effettivo diverge da quello fatturato;
2. la responsabilità del cessionario sia per l'iva sulla differenza fra corrispettivo effettivo e quello pattuito, sia per le sanzioni relative;
3. la non rilevanza della soggettività iva del cessionario;
4. la responsabilità solidale del cessionario con il cedente;
5. il contesto applicativo è circoscritto alle cessioni assoggettate ad iva e aventi ad oggetto immobili.

In guisa analoga a quanto avviene per l'imposta di registro, l'Agenzia delle Entrate è abilitata a notificare l'avviso di accertamento sia al cedente sia al cessionario, atteso il coinvolgimento, nella fattispecie, del cessionario. Ovviamente, l'assolvimento dell'iva di uno dei soggetti libera automaticamente anche l'altro dall'obbligazione tributaria nei confronti dell'Agenzia delle Entrate. Il pagamento dell'imposta di uno dei contraenti implica considerazioni di una certa valenza. Nell'ipotesi che sia il venditore a pagare la maggiore imposta accertata egli non avrà alcun diritto di rivalersi nei confronti dell'acquirente, in conformità al disposto ex art. 60 comma 3° del DPR 633/72. Per converso se il pagamento viene effettuato dal cessionario, questi non avendo la qualità di soggetto passivo d'imposta, ex art. 17 del DPR 633/72 potrà legittimamente rivalersi sul venditore, per cui la maggiore imposta accertata sarà sopportata sempre dal cedente, atteso che quest'ultimo è il soggetto passivo d'imposta. Dato che il comma 3 bis dell'art. 60 bis del DPR n. 633/72 fa esplicito riferimento alla differenza fra corrispettivo effettivo e corrispettivo dichiarato e non alla differenza fra prezzo dichiarato e valore normale, ne deriva che la responsabilità solidale del cessionario si ha solo e soltanto nell'ipotesi in cui si possa dimostrare la sussistenza di un corrispettivo maggiore di quello riportato in atti dalle parti e nel documento ex art. 21 del DPR n. 633/72¹. In buona sostanza la responsabilità solidale si avrebbe solo e

¹ Sul punto veggasi F. Ricca, Il fisco blinda chi compra casa, Guida giuridica normativa di "Italia Oggi" 2008, pag. 23 e 24 anno 18, del 11/01/2008.

soltanto nell'ipotesi di accertamento analitico ex art. 54 comma 3° del DPR n. 633/72 per cui l'Agenzia delle Entrate dovrebbe provare che il corrispettivo effettivo della cessione risulti diverso da quello enucleato in fattura. La prova della discrasia tra corrispettivo effettivo (e non valore normale) e quello esposto in fattura potrà evincersi da una investigazione di natura finanziaria o da un preliminare di vendita no registrato ove risulti tale anomalia. Se in presenza di accertamento analitico fondato su basi solide risulti che il corrispettivo pattuito non sia minore al valore normale del cespite, il destinatario unico dell'accertamento e conseguentemente debitore della maggiore iva sarà il venditore, senza il coinvolgimento del compratore in via solidale. Per converso la responsabilità solidale ex art. 60 bis comma 3° bis potrà essere invocata legittimamente dall'Agenzia delle Entrate se nel contesto di un accertamento fondato sul valore normale del cespite, sia dimostrando la pattuizione effettiva di un corrispettivo maggiore di quello dichiarato. Nella fattispecie l'Agenzia delle Entrate potrà richiedere la responsabilità solidale dell'acquirente solo per l'iva e le relative sanzioni sulla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello fatturato, anche se la differenza tra il valore normale accertato e il corrispettivo pattuito sia elevata. La limitazione della responsabilità solidale del cessionario quand'anche appaia una perversione del principio generale della soggettività passiva di cui all'art. 17, essa si giustifica con il fine di combattere un atteggiamento collusivo con il soggetto venditore imprenditore per evadere l'imposta di parte del corrispettivo senza però invischiarlo in accertamento su "VALORE NORMALE" che costituisce un elemento generico e nel contempo presuntivo che nulla ha da spartire con gli accordi effettivi. È appena il caso di sottolineare che il cessionario cosiddetto privato può regolarizzare la violazione entro il lasso di tempo di sessanta giorni dalla stipula dell'atto, versando la maggiore imposta dovuta. Invece per il cessionario che esplica una attività di impresa o di arte e professione torna applicabile la disposizione del comma 8 dell'art. 6 del D.vo n. 471 del 18/12/1997. Le regolarizzazioni fatte dal cessionario sono limitate al pagamento del maggiore tributo, fatta eccezione per qualsivoglia sanzione. A livello operativo, il cessionario non soggetto passivo iva chiuso il rogito notarile, se ha la percezione di una eventuale rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate si può ravvedere versando la maggiore imposta, ovviando in tale guisa al pagamento della sanzione che dovrebbe sopportare nell'ipotesi di accertamento di un corrispettivo maggiore, potendo peraltro rivalersi sul cedente in base al principio generale di cui al disposto ex art. 17 del DPR n. 633/72 per il quale il cedente medesimo resta il solo soggetto passivo d'imposta. Ovviamente l'Agenzia delle Entrate è facoltizzata ad acclarare in uno stadio successivo, entro il termine di decadenza, un valore normale ancora superiore di quello regolarizzato dell'acquirente e esigere il dovuto derivante dalla maggiore iva e dalle relative sanzioni, ovviamente solo e soltanto a carico del venditore. La regolarizzazione fatta dall'acquirente cosiddetto privato potrà avere effetti devastanti per il venditore sia sul piano dell'iva sia su quello delle imposte dirette. Infatti, l'ente accertatore potrà adoperare la regolarizzazione dell'acquirente privato come presunzione grave precisa e concordante per rettificare in capo al venditore un maggior reddito derivante dalla differenza tra il corrispettivo dichiarato dall'acquirente e quello enucleato in atti dalle parti. La regolarizzazione da parte dell'acquirente privato è condizionata dal versamento del maggior tributo entro sessanta giorni dalla stipula del rogito notarile, e, che nello stesso tempo presenti all'ufficio competente copia dell'avvenuto versamento e del documento oggetto della regolarizzazione. Per converso la regolarizzazione da parte del venditore soggetto passivo d'imposta presuppone che entro trenta giorni dalla registrazione della fattura presenti un documento integrativo compilato in duplice esemplare con l'enucleazione del corrispettivo effettivo, con il versamento ovviamente della relativa imposta il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 commi 8 lettera g) del D.vo n. 471/97. Per completezza di esposizione è da far rilevare che l'acquirente soggetto passivo d'imposta dovrà eseguire la regolarizzazione in conformità al D.vo di anzi citato sia per ovviare ad eventuali sanzioni di cui al primo capoverso del comma 8 dell'art. 6, sia per avere diritto alla detrazione in sede di liquidazione della maggiore imposta pagata, il tutto ai sensi del comma 9° dell'art. 6 del più volte citato D.vo n. 471/97. L'art. 60 bis comma 3 a nostro sommo avviso funge da deterrente per la lotta contro l'evasione fiscale nel comparto immobiliare, tant'è che gli acquirenti di beni immobili, a prescindere se siano imprenditori o meno, hanno tutto l'interesse a dichiarare il corrispettivo effettivo della transazione che in linea di massima trova corrispondentemente con il valore venale del cespite oggetto della compravendita. Infatti, la responsabilità solidale dell'acquirente per l'iva e le relative sanzioni nel contesto della vendita immobiliare implica che lo stesso sarà assoggettato al disposto dell'art. 62 u.c. del DPR n. 633/72, in virtù del quale l'Erario ha il privilegio speciale ex art. 2772² del c.c. per il tributo iva e per le sanzioni dovute

² Art. 2772 - Hanno pure privilegio i crediti dello Stato per ogni tributo indiretto, nonché quelli derivanti dall'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, sopra gli immobili ai quali il tributo si riferisce.

I crediti dello Stato, derivanti dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, hanno privilegio, in caso di responsabilità solidale del cessionario, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio prestato.

dall'acquirente sui beni immobili che hanno formato oggetto della compravendita, di cui al n.4 dell'art 2780 del c.c.³

Eguale privilegio hanno i crediti di rivalsa, verso il cessionario ed il committente, previsti dalle norme relative all'imposta sul valore aggiunto, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio.

Il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno anteriormente acquistato sugli immobili.

Per le imposte suppletive il privilegio non si può neppure esercitare in pregiudizio dei diritti acquistati successivamente dai terzi.

Lo stesso privilegio, per quanto riguarda l'imposta di successione, non ha effetto a danno dei creditori del defunto che hanno iscritto la loro ipoteca nei tre mesi dalla morte di lui, né ha effetto a danno dei creditori che hanno esercitato il diritto di separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede (512).

³ Art 2780 - Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:

- 1) i crediti per le imposte sui redditi immobiliari, indicati dall'art. 2771;
- 2) i crediti per i contributi, indicati dall'art. 2775;
- 3) i crediti dello Stato per le concessioni di acque, indicati dall'art. 2774;
- 4) i crediti per i tributi indiretti, indicati dall'art. 2772;
- 5) i crediti per l'imposta comunale sul l'incremento di valore degli immobili.