



Il Blog di Daniele Muritano

[Home](#) [Profilo](#) [Pubblicazioni](#) [Archivio](#)

Postilla » Diritto » [Il Blog di Daniele Muritano](#) » [Diritto tributario e finanziario](#) » Il caso Scajola e le compravendite immobiliari: call for papers ai tributaristi.

4 maggio 2010

Il caso Scajola e le compravendite immobiliari: call for papers ai tributaristi.



La recente vicenda riguardante il Ministro Scajola costituisce l'occasione per provare stimolare un dibattito in merito all'individuazione di strumenti normativi che possano incentivare l'onestà fiscale dei contribuenti in sede di stipulazione di contratti di compravendita immobiliare.

E' noto, inutile negarlo, che prima dell'1 gennaio 2006, nella stragrande maggioranza degli atti di compravendita non veniva dichiarato il reale prezzo. Ciò costituiva l'esito di una disciplina legislativa altamente "ipocrita". Il legislatore, infatti, inibiva l'accertamento di valore da parte degli uffici laddove il valore dell'immobile dichiarato in atto fosse uguale o superiore a quello risultante dal prodotto tra la rendita catastale rivalutata e i coefficienti stabiliti per le diverse tipologie di beni. L'unico e del tutto raro rischio per le parti era costituito dalla scoperta da parte del fisco (ma con strumenti diversi dall'accertamento di valore) del vero prezzo della compravendita, nel qual caso si applicavano le sanzioni per l'occultazione del corrispettivo.

A questo stato di cose il legislatore ha posto parziale rimedio, nella sostanza "fotografando l'esistente". Dal 1° gennaio 2006, infatti, nelle compravendite di abitazioni soggette al pagamento dell'imposta di registro stipulate nei confronti di privati, la base imponibile è costituita dal valore c.d. catastale dell'immobile. Unica condizione per fruire di tale trattamento tributario è dichiarare il vero prezzo della compravendita (e la relativa dichiarazione va effettuata a pena di responsabilità penale per il caso essa sia falsa).

L'effetto pratico di tale modifica legislativa è stato estremamente rilevante. Ormai nella quasi totalità delle vendite di abitazioni nei confronti di privati soggette a imposta di registro, non vi è più sottodichiarazione del prezzo. Quale la ragione? Con ogni probabilità il legislatore è riuscito a individuare un meccanismo che crea una contrapposizione di interessi tra le parti. Nessuna delle parti ha infatti interesse a dichiarare il falso. Poichè, infatti, la base imponibile rimane identica, solo due situazioni potrebbero indurre alla falsa dichiarazione: dal lato del venditore, l'eventualità, abbastanza sporadica, che nel caso di specie egli debba pagare imposte sulla plusvalenza realizzata (nel qual caso egli ha interesse a dichiarare il prezzo più basso

beni pignorati, destinazione patrimoniale, fondo patrimoniale, ipoteca, patrimonio di famiglia, privilegio, protezione patrimonio, trust

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWIKI](#)



[Codice del processo tributario
annotato](#)

Chizzini Augusto, Glendi Cesare

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2018

Versione carta

€ 95,00 (-20%) € 76,00

possibile); dal lato del venditore, qualora egli proceda all'acquisto utilizzando redditi non dichiarati (il reale prezzo potrebbe costituire "indice" di una capacità tributaria nascosta).

Tuttavia, nel primo caso il rischio dell'accertamento va a discapito dell'acquirente, il quale non ha quindi alcun interesse alla falsa dichiarazione. Nel secondo caso, il rischio è totalmente a carico del venditore, il quale quindi non ha anch'egli alcun interesse alla dichiarazione falsa.

Il sistema sopra descritto andrebbe esteso a tutte le tipologie di immobili, ciò che, da un lato, consentirebbe agli uffici di non destinare risorse alla verifica dei valori dichiarati in atto, che per le ragioni sopra esposte diverrebbero, nella quasi totalità, corrispondenti al vero; d'altro canto, il minor gettito potrebbe essere recuperato attraverso una revisione delle rendite catastali, molto spesso non corrispondenti alle reali condizioni degli immobili.

Ciò sempre che il legislatore non decida di introdurre quell'unica imposta sui trasferimenti immobiliari, da destinare ai Comuni, che però si inserisce in un progetto più ampio, le cui basi al momento non sono note.

Rimane il problema delle vendite soggette a Iva, in particolare le vendite di abitazioni poste in essere da costruttori. In questo settore, purtroppo, la situazione non pare essere mutata.

Dall'entrata in vigore del d. lgs. 122/05 (tutela degli acquirenti di immobili da costruire) e nonostante il fiorire di convegni, incontri, studi e quant'altro il numero dei contratti (preliminari) in cui si fa piena applicazione di tale normativa è estremamente basso, tanto che si può parlare di sostanziale "fallimento" di essa.

L'unica norma concretamente applicata è l'art. 8 sulla cancellazione dell'ipoteca (ma con una serie di ulteriori problemi sorti a seguito dell'emanazione della modalità di cancellazione c.d. semplificata di cui al decreto "Bersani" n. 7 del 31 gennaio 2007).

La situazione si è, per così dire "aggravata" a seguito dell'entrata in vigore delle norme che hanno abolito il meccanismo della valutazione automatica e imposto alle parti la dichiarazione sostitutiva del prezzo sotto responsabilità penale.

In sostanza, nella parte più importante della contrattazione immobiliare, cioè la vendita da impresa costruttrice, che per i rischi che pone e gli interessi in gioco dovrebbe essere trattata da un legislatore attento (anche) ai principi costituzionali (l'art. 47 Cost. afferma che la Repubblica «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione») in modo tale da minimizzare per quanto possibile tali rischi, l'andazzo continua.

La ragione è che, in questo settore della contrattazione vi è ancora una convergenza di interessi tra le parti: il venditore ha interesse a evadere Ires, Irap ecc.; l'acquirente ha interesse a risparmiare Iva, costo della mediazione e, in definitiva, prezzo di acquisto, che è più alto di circa il 10% se egli pretende la fideiussione.

E sono i principi dell'analisi economica del diritto a giustificare tale comportamento (viola la norma perché applicarla ha un "costo" superiore alle probabilità di essere scoperto).

Ecco, quindi, che occorrerebbe farsi promotori di soluzioni che:

- individuino uno strumento giuridico che renda non conveniente (*rectius*: indifferente) all'acquirente da impresa costruttrice, sul piano economico, dichiarare un prezzo inferiore al vero (la minaccia della sanzione penale ha effetti sostanzialmente irrilevanti...);
- individuino uno strumento giuridico che consenta di detrarre dall'Irpef le spese di mediazione (il limite di 1.000 euro è ridicolo) per tutti gli acquisti.

Se stare nella zona grigia non conviene all'acquirente (cioè è per lui indifferente sul piano economico), egli già sul piano psicologico si proietta verso la valutazione di aspetti diversi da quello puramente economico del risparmio di spesa che spesso fa perdere di vista altri importanti aspetti della contrattazione.



[Codice Tributario 2019](#)

AA. VV.

Editore: **il Fisco**

Anno: 2019

Versione eBook

€ 60,00 +IVA (-50%) € 30,00 +IVA



[GT - Giurisprudenza Tributaria](#)

Glendi Cesare

Editore: **Ipsa**



[Commentario breve alle leggi del processo tributario](#)

Consolo Claudio, Glendi Cesare

Editore: **Cedam**

Anno: 2017

Versione carta

€ 150,00 (-15%) € 128,00



[Formulario del processo tributario commentato](#)

Pace Fabio

Editore: **Ipsa**

Anno: 2017

Versione carta

€ 80,00 (-15%) € 68,00



[Diritto e pratica tributaria](#)

Glendi Cesare

Editore: **Cedam**

€ 340,00 (-30%) € 217,00



[Atti della giornata di studi in onore di Gaspare Falsitta](#)

Beghin Mauro, Moschetti Francesco,

Schiavolin Roberto, Tesi Loris, Zizzo

L'idea (fatta propria anni fa dal Consiglio Nazionale del Notariato su proposta di chi scrive) su cui propongo di aprire un dibattito, anche per la presenza nel blog di autorevoli tributaristi, è quella di concedere all'acquirente una detrazione fiscale in percentuale pari a quella dell'Iva, calcolata forfettariamente sulla rendita catastale, così da porre l'acquirente in una situazione molto simile a quella in cui egli si troverebbe se a tale compravendita si applicasse la normativa del c.d. prezzo-valore.

Esempio. Vendita prima casa al prezzo (vero) 100.000, rendita 50.000. L'acquirente paga 4.000 di IVA (100.000 x 4%) ma porta in detrazione 2.000 (50.000 x 4%). L'esito sarebbe analogo a quello che si avrebbe applicando la tassazione secondo il metodo del c.d. prezzo-valore.

L'esempio è un caso limite, in cui vi è coincidenza aritmetica. Vi saranno dei casi in cui l'acquirente sarà penalizzato (es. prezzo 100.000 – rendita 30.000) e altri in cui sarà avvantaggiato (prezzo 100.000 – rendita 70.000). Ma tali casi si presentano anche nelle vendite tassate secondo il metodo del c.d. prezzo-valore, in cui a parità di prezzo non corrisponde parità di rendita catastale.

Il gettito Iva per l'erario aumenterebbe. Potrebbe cambiare il gettito dell'Irpef ma esso, con ogni probabilità sarebbe ampiamente compensato dalle maggiori Ires e Irap dovute dal venditore-costruttore.

D'altronde non manca nell'ordinamento un caso di detrazione dell'Iva dall'Irpef: es. il credito d'imposta concesso in caso di vendita e riacquisto della prima casa (quando il secondo acquisto è soggetto a Iva il credito d'imposta è infatti non utilizzabile per pagare meno Iva ma è detraibile dall'Irpef).

In altri termini l'idea è quella di estendere il meccanismo del credito d'imposta anche ai casi in cui il credito d'imposta non c'è perché si tratta del primo acquisto, con la differenza che il credito volta è calcolato (e limitato) a forfait sulla rendita catastale e non sul prezzo.

D'altronde se per l'imprenditore l'Iva è una partita di giro, per il privato è un puro costo.

Se si consente al privato di fruire di una detrazione Irpef è possibile che si crei un conflitto di interessi analogo a quello che il legislatore è riuscito a creare nelle vendite di abitazioni cui si applica la normativa del c.d. prezzo-valore.

A tale modifica legislativa andrebbe accompagnata anche una riforma del d. lgs. 122/05, sostanzialmente inapplicato o applicato male (esiste un [d.d.l. presentato nel 2008](#), ma ancora fermo).

Gli acquirenti verrebbero maggiormente tutelati, il sistema acquisirebbe maggiore trasparenza e aumenterebbe il gettito tributario in un settore caratterizzato da alta evasione.

Letture: **10462** | Commenti: **6** |



6 Commenti a "Il caso Scajola e le compravendite immobiliari: call for papers ai tributaristi."

1.  **paola scrive:**

Scritto il 5-5-2010 alle ore 10:58

Dibattito interessante

SCHIVATI ROBERTO, 1031, 20113, 21220

Giuseppe

Editore: **Cedam**

Anno: 2012

Versione carta

€ 70,00



[Le scritture contabili e il controllo del reddito d'impresa](#)

Pino Carlo

Editore: **Cedam**

Anno: 2012

Versione carta

€ 24,00 (-50%) € 12,00



[Il fisco come leva ed acceleratore delle politiche di sviluppo](#)

Coppola Paola

Editore: **Cedam**

Anno: 2013



NOVITA'

[Lezioni di diritto tributario dell'impresa](#)

Fantozzi Augusto, Paparella Franco

Editore: **Cedam**

Anno: 2019

Versione carta

€ 40,00

2.  **Roberto Gallo scrive:**

Scritto il 5-5-2010 alle ore 15:20

credo che l'annosa questione della tassazione delle compravendite immobiliari sia lo specchio dell'inciviltà del sistema tributario. sulla base della personale venticinquennale esperienza, il problema principale sia per L'ACQUIRENTE, la "confessata" dichiarazione di capacità economica qualora dichiari l'intero prezzo della vendita. per il venditore è abbastanza irrilevante (ma con il nero si acquista meglio!). una soluzione sarebbe verificare i valori in sede di stipula del mutuo ma il coinvolgimento delle banche sarebbe un'altro caso di lotta donchisciottesca. la soluzione migliore consiste nell'aumento delle rendite catastali, sulla base di dati facilmente rilevabili dal mercato e dai professionisti del settore. ma: e i costruttori? non correrebbero a lagnarsi per la conseguente stagnazione del mercato? e i compratori: non sarebbero subito "scoperti", in caso di acquisto, per la loro capacità di reddito—>accertamento...
ecco perchè esordivo, mestamente, dichiarando l'inciviltà del sistema

3.  **guido scrive:**

Scritto il 6-5-2010 alle ore 08:41

la grande disparità di carico fiscale fra chi com pera un immobile -di pari prezzo- da privato o da impresa per me viola il principio(costituzionale) di parità di trattamento

4. [Postilla #31: DNA del dirigente — Encob Blog](#) scrive:

Scritto il 9-5-2010 alle ore 08:10

[...] Il caso Scajola e le compravendite immobiliari di Daniele Muritano [...]

5.  **Massimo Anglana scrive:**

Scritto il 17-5-2010 alle ore 12:15

Caro Daniele,
per evitare le penalizzazioni dell'acquirente che giustamente evidenzi anche nella proposta del Consiglio Nazionale del Notariato, sarebbe sufficiente concedere all'acquirente stesso una detrazione fiscale in percentuale pari a quella dell'Iva, calcolata forfettariamente non sulla rendita catastale, ma sulla differenza tra prezzo reale e valore catastale dell'immobile.

Se P è il prezzo, V il valore catastale dell'immobile, I l'IVA e D la detrazione fiscale, la proposta del Consiglio è:

$$D = I \times V$$

Secondo me, invece, dovrebbe essere così:

$$D = I \times (P - V).$$

Non si avrebbero penalizzazioni, si incentiverebbe la dichiarazione del prezzo reale e si avrebbe realmente un'equiparazione dei casi IVA al prezzo-valore.

6.  **picua scrive:**

Scritto il 26-1-2012 alle ore 14:37

Dal momento che, in caso di compravendita immobiliare da privati l'imposta di registro si paga sulla rendita catastale rivalutata, mentre in caso di acquisto da costruttore l'iva si paga sul prezzo di compravendita, e preso atto che tra i due valori possono esserci differenze anche del 50%, la soluzione più ragionevole è quella di ridurre l'aliquota iva, per giungere nei due casi ad un tassazione, più o meno simile.

Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web

Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  **IPSOA**
Gruppo Wolters Kluwer

 **il fisco**
Gruppo Wolters Kluwer

CEDAM

 **UTET**
GRUPPO

 **INDICIALIA**
Gruppo Wolters Kluwer