

le conseguenze fiscali

DETRAZIONE IRPEF

La detrazione Irpef, spettante all'acquirente di immobile oggetto di interventi di recupero edilizio da parte di impresa di costruzione o di ristrutturazione, che alieni entro diciotto mesi dalla data di fine lavori, è determinata in ragione di un'aliquota percentuale rispetto al valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare, quale risulta dichiarato nell'atto di vendita ⁽⁷⁾.

ESCLUSIONE DI ACCERTAMENTO SULLE IMPOSTE SUI REDDITI

Ai sensi di legge ⁽⁸⁾, ove l'acquirente si avvalga delle nuove norme sul prezzo-valore e dichiarare in atto il reale corrispettivo pattuito, non trovano applicazione le norme sull'accertamento induttivo ⁽⁹⁾; non assume cioè rilevanza, ai fini della determinazione del reddito tassabile, la spesa effettuata per l'acquisto dell'immobile e gli accertamenti induttivi ai fini delle imposte sui redditi non possono essere effettuati. Si ricorda ancora che, per non essere assoggettati ad accertamenti "induttivi" non è sufficiente indicare nel contratto un qualsiasi prezzo simulato anche se superiore al valore catastale, ma occorre indicare il reale "corrispettivo pattuito".

PRIVILEGIO A FAVORE DELLO STATO

Negli atti stipulati al di fuori delle condizioni previste dal sistema prezzo-valore, nell'ipotesi in cui le parti non abbiano indicato nel contratto il prezzo reale, si applica la sanzione dal 120% al 240% della maggiore imposta dovuta ⁽¹⁰⁾; il relativo credito dello Stato è assistito dal privilegio ⁽¹¹⁾ che grava sull'immobile acquistato; poiché il privilegio è opponibile anche nei confronti dei terzi, è possibile che l'acquirente abbia difficoltà ad effettuare successive rivendite dell'immobile.

PLUSVALENZE SULLA RIVENDITA

In caso di rivendita dell'immobile acquistato dichiarando un prezzo inferiore a quello reale e ricorrendo i presupposti di tassazione della plusvalenza ⁽¹²⁾, quest'ultima sarà tanto maggiore quanto minore è stato il prezzo dichiarato all'acquisto.

SANZIONI PER IL VENDITORE

Anche il venditore può subire conseguenze fiscali negative dalla simulazione del prezzo. La mancata dichiarazione della plusvalenza immobiliare connessa al prezzo reale comporta l'applicazione delle sanzioni previste per l'omessa o insufficiente dichiarazione dei redditi ⁽¹³⁾; nei casi più gravi può configurarsi il reato di frode fiscale ⁽¹⁴⁾.

DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

La detrazione degli interessi passivi dei mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale è ammessa solo per la parte di mutuo corrispondente al prezzo dichiarato nella compravendita e alle spese accessorie previste dalla legge; ne consegue che qualora l'importo del mutuo sia maggiore del prezzo dichiarato, per la differenza non è possibile detrarre gli interessi passivi ⁽¹⁵⁾.

INDICAZIONE ANALITICA DELLE MODALITÀ DI PAGAMENTO

La legge ⁽¹⁶⁾ dispone che all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" delle modalità di pagamento del prezzo. Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi di pagamento (assegni, 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 falsa indicazione di questi 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 ⁽¹⁷⁾, vanificando la richiesta del prezzo-valore. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare l'eventuale sanzione penale ⁽¹⁸⁾ che comporta la pena della reclusione fino a due anni.