

PRIMO PIANO

D.L. 31.12.1996, n. 669

PRELIMINARI di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE QUALE PREZZO?

di Giuseppe Rebecca e Massimo Simoni

GENERALITÀ

I **contratti preliminari** hanno subito una «piccola grande rivoluzione» nel 1997 con il D.L. 31.12.1996, n. 669, conv. con modif. con L. 28.2.1997, n. 30 (in G.U. 31.12.1996, n. 305 e G.U. 1.3.1997, n. 50). Dispone ora l'art. 2645-bis, c.c. che i contratti preliminari aventi ad oggetto una **compravendita immobiliare** ovvero un altro dei **contratti minori** di cui ai primi quattro numeri dell'art. 2643, c.c. devono essere **trascritti** ove redatti nella forma dell'**atto pubblico** ovvero della **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** o accertata giudizialmente.

Con l'obiettivo di tutelare il promissario acquirente, storicamente considerato «il contraente debole», il legislatore ha introdotto nell'ordinamento la **trascrivibilità del preliminare immobiliare** ed al preliminare trascritto ha attribuito un **duplice effetto**:

- a) la trascrizione determina un **effetto principale** nella fase fisiologica del rapporto. Si tratta della **prenotazione**, fin dal momento della trascrizione del preliminare, degli effetti di **opponibilità** del contratto definitivo;
- b) è previsto poi un **effetto secondario** nella eventuale fase patologica del rapporto, quando cioè il preliminare **non viene eseguito** ovvero quando, in ipotesi di **fallimento** del promittente venditore, il curatore

del fallimento opta per lo **scioglimento** del contratto. La trascrizione del preliminare, pur non consentendo l'ottenimento dell'immobile promesso, garantisce il **recupero dei crediti** per gli anticipi fatti e per gli eventuali danni (tranne nel caso del fallimento in cui non sussiste risarcimento del danno), riconoscendo al promissario acquirente il **privilegio speciale** sull'immobile oggetto del preliminare a tutela dei suoi crediti.

Con le nuove norme ha acquisito una importanza speciale la **scelta del prezzo** da indicare nell'atto, in quanto essa ha **riflessi fiscali** non trascurabili per le parti. Per il promissario acquirente, poi, l'**effettività** della **tutela** ora accordata dipende in parte dal prezzo stesso.

Prima della L. 30/1997, accadeva spesso che il **prezzo pattuito** dalle parti **non fosse indicato** nell'atto, rimanendo quindi ignoto. Si indicava, invece, un **prezzo inferiore** (sufficiente comunque a mettere al riparo da qualsiasi contestazione fiscale, salvo il rischio di incorrere in sanzioni per occultamento del corrispettivo). Questa prassi incontrava il favore sia del promittente venditore che del promissario acquirente. Attualmente la **scelta del prezzo** da indicare (il prezzo per così dire «ufficiale») è il risultato della **mediazione** tra due diverse ed opposte esigenze:

- l'esigenza del **promissario ac-**

quirente di beneficiare della **tutela** offerta dalla trascrizione dell'atto;

- l'esigenza di entrambe le **parti**, principalmente del promissario acquirente, di **contenere il carico fiscale** gravante sulla compravendita.

FISCALITÀ del PRELIMINARE IMMOBILIARE

La rilevanza tributaria della stipula di un preliminare ha un duplice aspetto:

- l'impatto fiscale «**diretto**», dato dalle **imposte** che gravano sul preliminare in quanto tale;
- l'impatto fiscale «**indiretto**», che discende dall'essere il preliminare una **anticipazione** del definitivo di cui comunque già precisa il contenuto e, quindi, in una certa misura, anche il prezzo.

Oltre alle **spese notarili**, necessarie data la forma che l'atto deve rivestire per la trascrizione, vi sono gli **oneri tributari** che le parti debbono sostenere al momento della stipula di un preliminare da trascrivere: si ricorda che la trascrizione del preliminare sconta l'**imposta ipotecaria** e l'**imposta di registro**, ciascuna nella misura **fissa di lire 250.000** (complessivamente lire 500.000). Le eventuali **clausole accessorie** del preliminare che contemplino la corresponsione di somme al promittente venditore (acconti e caparra) ⁽¹⁾ sono, però, soggette all'**imposta di registro** con ali-

⁽¹⁾ Le eventuali somme versate a titolo di caparra confirmatoria scontano l'imposta proporzionale con aliquota dello

PRIMO PIANO

quota **proporzionale**.

Non va trascurato il fatto che il successivo **contratto definitivo** è soggetto ad una **imposizione elevata**, e il peso di tale imposizione dipende in buona parte dalla entità del corrispettivo «ufficiale», cioè quello indicato nell'atto, e che non dovrà differire (se non in misura del tutto marginale) da quanto indicato nel preliminare per una esigenza di coerenza tra i due contratti.

Il **venditore** è chiamato ad assolvere l'onere dell'**Invim** sull'incremento di valore maturato fin al 31.12.1992 con aliquota progressiva per scaglioni (2) ed eventualmente l'onere delle imposte dirette sulla plusvalenza realizzata. (3)

Il **compratore**, invece, deve corrispondere l'**imposta di registro proporzionale** sul prezzo dichiarato (aliquota ordinaria 8%; 4% nei casi agevolati; 1% per vendite ad immobiliari) (4) e le **imposte ipotecarie e catastali** con aliquote proporzionali sul prezzo rispettivamente del 2% e dell'1% (in misura fissa quando si applica l'Iva, per acquisto pri-

ma casa e vendite a immobiliari). Di norma, quindi, ben l'11%.

Le **imposte** dovute sulla **vendita definitiva** si applicano sul **valore venale** del bene (quindi sul prezzo effettivamente pattuito dai contraenti). D'altro canto, nella pratica, le parti potrebbero anche dichiarare nell'atto un prezzo inferiore purché almeno pari al cosiddetto «**valore automatico**» che, ai sensi dell'art. 52 del Testo Unico dell'Imposta di Registro (D.P.R. 131/1986 [CFF 2052]), si ottiene:

- per i terreni, moltiplicando per 75 il reddito dominicale (rivalutato del 25% a decorrere dall'1.1.1997) risultante in catasto;
- per i fabbricati, moltiplicando per 100 il reddito risultante in catasto (le rendite catastali urbane vanno rivalutate del 5% a decorrere dall'1.1.1997); per gli uffici, categoria catastale A/10, e gli immobili classificati nel gruppo D il moltiplicatore è 50; per i negozi, categoria catastale C/1, e gli immobili classificati nel gruppo

E il moltiplicatore è 34. (5)

L'Amministrazione Finanziaria **non** procederà a **rettifiche** del valore dichiarato quando quest'ultimo non sia inferiore a quello che si ricava con l'automatismo sopra indicato.

Premesso che il preliminare dovrebbe indicare l'esatto ed effettivo prezzo pattuito dalle parti, non si può ignorare la tentazione di indicare negli atti (nel preliminare e nella compravendita definitiva) un **prezzo** prossimo al **più basso valore automatico**.

In realtà, fino a qualche anno fa si riscontrava una convergenza di interesse tra promittente venditore e promissario acquirente ad **occultare** una parte del prezzo per risparmiare imposte (generalmente Invim per il promittente venditore, imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale per il promissario acquirente). Attualmente tale convergenza non esiste più: il **promittente venditore**, fatta eccezione per gli infrequenti casi in cui trovano applicazione le imposte dirette, **non** dovendo più pagare l'**Invim** (se non sull'incremento di valore

0,50% e gli eventuali acconti di prezzo indicati nel preliminare, se non sono soggetti ad Iva, scontano l'imposta proporzionale con aliquota del 3%.

Le somme pagate per le imposte proporzionali su caparra ed acconti saranno poi scomutate dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo. Qualora invece il preliminare non sia eseguito ovvero il promittente venditore fallisca, l'imposta già pagata dal promissario non gli sarà più rimborsata.

Nel caso in cui il promittente venditore sia soggetto Iva, l'acconto sconterà l'Iva al momento del pagamento o dell'emissione della fattura con l'aliquota propria della cessione (20%, 10% o 4% tenendo conto delle eventuali agevolazioni spettanti, ad esempio, per l'acquisto della prima casa) e sconterà altresì l'imposta di registro in misura fissa; inoltre, l'imposta di registro pagata sulla caparra confirmatoria non sarà scomutabile dall'Iva che si pagherà alla conclusione del definitivo.

(2) Sono comunque previste delle riduzioni in ipotesi specifiche (riduzione del 50% per acquisto prima casa; riduzione del 25% per immobili di interesse storico, ...).

(3) Le imposte dirette sono dovute quando il venditore è un'impresa (se immobiliare, la vendita produce un ricavo che rientra nel normale reddito di impresa) oppure un privato che ha acquisito l'immobile a titolo oneroso e lo rivende entro 5 anni (salvo il caso in cui l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale).

(4) È invece dovuta l'Iva (aliquota 20% o 10%, oppure 4% nei casi agevolati), in alternativa all'imposta di registro proporzionale, in alcuni casi di venditore soggetto Iva (l'imposta di registro è allora dovuta in misura fissa).

(5) La valutazione automatica si applica all'imposta di registro, all'imposta di successione e donazione, all'Invim, alle imposte ipotecarie e catastali. Recentemente è stata estesa anche all'Iva (L. 85/1995) limitatamente alle cessioni di fabbricati classificabili nelle categorie A, B e C; negli altri casi la base imponibile dell'Iva è data dai corrispettivi indicati nell'atto.

INDICI	NOVITÀ	GUIDA PRATICA	PRIMO PIANO	QUESITI	VARIE	PANORAMA INTERNAZIONALE	PROFESSIONI	AGENDA
--------	--------	---------------	-------------	---------	-------	-------------------------	-------------	--------

PRIMO PIANO

maturato fino a fine 1992, per il quale può comunque valere il valore automatico), **non** ha alcun **interesse** a dichiarare un **prezzo inferiore**. Il **promissario acquirente**, per avere la più ampia tutela, ha interesse a dichiarare l'intero prezzo, ma ne sconterà il relativo onere. La situazione potrebbe mutare con i nuovi estimi catastali sui quali molto si sta discutendo; per il momento, comunque, i valori catastali spesso risultano inferiori a quelli reali.

TUTELA del PROMISSARIO ACQUIRENTE e PREZZO nel PRELIMINARE

Posto che il **prezzo** indicato nel **preliminare** deve essere mantenuto **anche** nel successivo contratto **definitivo**, va valutata attentamente l'opportunità di dichiarare un prezzo inferiore alla luce della tutela che la trascrizione del **preliminare** accorda al **promissario acquirente**.

Si ricordi che ai sensi dell'art. 2775-bis, c.c., qualora il **preliminare non trovi esecuzione** per i più vari motivi (si pensi al caso, frequente in passato, in cui il bene sia stato già trasferito ad un terzo da parte del promittente venditore), i **crediti** che il **promissario** può vantare verso la controparte (di norma per acconti e caparra) sono garantiti da **privilegio speciale** sull'**immobile** oggetto della promessa.

In tal modo il **promissario acquirente**, pur non potendo ottenere l'immobile che gli era stato promesso, ha comunque la possibilità concreta di **recuperare** le **somme anticipate**, infruttuosamente, al promittente. Una tutela analoga è prevista dall'art. 72, co.

5, della Legge Fallimentare per l'ipotesi in cui il promittente fallisca ed il curatore opti per lo scioglimento del **preliminare**.

Qualora il **preliminare** indichi un **prezzo inferiore** a quello **pattuito**, risulteranno da questo contratto proporzionalmente **inferiori** anche i **versamenti** effettuati prima del **definitivo**.

Se, ad esempio, è stato pattuito un acconto del 20% e il **preliminare** riporta un prezzo pari a 200 milioni anziché 300, a fronte di un acconto effettivamente versato per 60 milioni dal **preliminare** si ricaverà un acconto versato di soli 40 milioni.

Di conseguenza, anche la **tutela privilegiata** di cui dispone il **promissario acquirente** sarà limitata al più basso importo dei versamenti risultanti dal **preliminare**. Il **promissario acquirente** non potrebbe provare quanto effettivamente versato. (6)

CONCLUSIONI

Nella stipula di un **preliminare di compravendita immobiliare** si deve prestare grande attenzione alla **eventuale scelta** di indicare un **valore diverso** dal prezzo effettivo.

Da un lato, infatti, si deve considerare l'**onere fiscale** legato alle imposte proporzionali dovute in sede di atto definitivo e calcolate proprio sul prezzo. Potrebbe presentarsi la convenienza a dichiarare un prezzo inferiore a quello effettivo, purché non inferiore al «valore automatico», al fine di contenere il costo fiscale.

Dall'altro lato, la stipula di un **preliminare** da trascrivere offre una **tutela al promissario acquirente** che è proporzionata al va-

lore dichiarato nell'atto e che rischia di venire meno, comunque di affievolirsi notevolmente, laddove il prezzo dichiarato sia sensibilmente inferiore a quello effettivo.

Il problema è difficilmente risolvibile; né pare **possibile**, come peraltro da taluni suggerito, ricorrere ad un **doppio preliminare**, e cioè stipulare un primo contratto da trascrivere nel quale indicare un prezzo pari al valore automatico ed un secondo recante invece il prezzo effettivo da utilizzare in sede di eventuale giudizio.

Gli alti costi (fiscali e notarili) e la necessità di dichiarare il prezzo reale annullano i possibili vantaggi di un **preliminare** trascritto. Il **promissario acquirente** preferisce rinunciare alla tutela della trascrizione piuttosto di dichiarare il prezzo reale e pagare così più imposte.

D'altro canto, ove decida, per motivi di convenienza fiscale, di dichiarare un prezzo più basso, la scelta del **preliminare** trascritto perde di significato poiché viene a ridursi quella tutela che è la ragion d'essere della trascrizione del **preliminare**.

La **prassi** ha effettivamente **evitato** la **trascrizione del preliminare** (preferendo la forma della scrittura semplice), ovvero non si è rivolta affatto al **preliminare**.

Salvo eventuali modifiche legislative, questo è il destino del **preliminare**.

Per risollevarne le sorti il legislatore dovrebbe consentire di dichiarare nell'atto il prezzo effettivo, applicando però le imposte sul valore automatico; sulla differenza si potrebbe chiedere il pagamento al massimo dell'1%.

⁶⁾ In ipotesi di fallimento del promittente venditore, il promissario rischierebbe inoltre di essere esposto all'azione revocatoria ex art. 67 della Legge Fallimentare laddove il curatore eccepisse la sproporzione delle prestazioni in presenza di un valore automatico (indicato come prezzo nel preliminare) inferiore al prezzo corrente.

I QUESITI dei LETTORI

Sono pervenuti numerosi quesiti concernenti, nella quasi totalità, problematiche fiscali di interesse specifico del richiedente, per i quali, in questa rubrica, non ci è possibile fornire le relative risposte.

Invitiamo, pertanto, i lettori a sottoporci quesiti fiscali di interesse generale perché solo questi potranno essere presi in considerazione.

PIÙ RAPPORTI di LAVORO nel CORSO del 1998

Se un dipendente nel corso del 1998 ha intrattenuto più rapporti di lavoro, come si deve comportare se compila l'Unico 99?

Nel caso in cui si sia avvalso della facoltà di chiedere a ogni datore di lavoro successivo al primo di **considerare** anche il **reddito** e le **ritenute** relative al precedente rapporto, nel **quadro RC** di UNICO 99 dovrà inserire i **soli dati complessivi** (retribuzioni, contributi, detrazioni, ritenute, nume-

ro dei giorni ecc.) risultanti dalla **certificazione** rilasciata dal **sostituto d'imposta** che ha svolto le ultime operazioni di conguaglio. In caso contrario dovrà indicare **separatamente** i **redditi percepiti** e le **ritenute subite**.

M.Ja. e C.De.

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE - CORRISPETTIVO INFERIORE al REALE

Se nell'atto di una compravendita immobiliare viene dichiarato un valore superiore al cosiddetto «criterio automatico», ma inferiore al prezzo reale, quali conseguenze ne possono derivare ai fini dell'imposta di registro?

La **base imponibile** di un atto di compravendita avente per oggetto un **immobile**, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecarie e catastali, è costituita dal **valore del bene** alla data dell'**atto**; per valore del bene deve intendersi il «valore venale in comune commercio» (artt. 43 e 51 del D.P.R. 131/1986 [CFF 2043 e 2051]).

Qualora nell'atto le parti indichino un **prezzo inferiore** al predetto **valore venale** l'Amministrazione Finanziaria può procedere a **rettifica** liquidando la **maggiore imposta** dovuta ex art. 51, D.P.R. 131/1986 [CFF 2051] e con i criteri ivi enunciati al comma 3.

Il potere di rettifica dell'Amministrazione Finanziaria è però **escluso** laddove il prezzo dichiarato sia non inferiore a quello determinato con il cosiddetto «**criterio automatico**» di cui all'art. 52, comma 4, D.P.R. 131/1986 [CFF 2052] (per l'applicazione del criterio automatico si rinvia all'articolo *Preliminari di compravendita immobiliare. Quale prezzo?* pubblicato nel numero 12 di questa rivista).

Da quanto sopra consegue che le parti, dichiarando un corrispettivo non inferiore al valore automatico, si mettono al riparo da un eventuale accertamento di maggior valore. Ciò non significa, però, che il sistema non preveda **sanzioni** nel caso in cui il prezzo effettivo risulti superiore a quanto dichiarato.

L'art. 72 del D.P.R. 131/1986 [CFF 2072] sta-

bilisce, infatti, una **sanzione amministrativa** dal duecento al quattrocento per cento della maggiore imposta dovuta da comminarsi ogni qualvolta il **valore accertato** come effettivo sia **superiore** a quello dichiarato.

Quindi, se le parti occultano parzialmente il corrispettivo pattuito e indicano come prezzo il valore automatico (o un valore di poco superiore) essendosi comunque accordati per un **prezzo più elevato**, sussiste comunque il rischio che l'Amministrazione Finanziaria accerti il **prezzo effettivo** sulla base di **atti certi ed inoppugnabili**; ciò si potrebbe verificare qualora l'Amministrazione Finanziaria venisse a conoscenza di un preliminare di vendita nel quale fosse **indicato** un prezzo più elevato rispetto a quanto dichiarato nell'atto definitivo di compravendita. Sarebbe allora applicabile la sanzione di cui all'art.72 [CFF 2072].

In conclusione, un atto di compravendita immobiliare che indichi un **valore non inferiore** a quello **automatico non** è soggetto a **rettifica** (l'Amministrazione Finanziaria non può cioè contestare il prezzo dichiarato sostenendo che il valore venale del bene è superiore); qualora, però, dovesse risultare che il **prezzo effettivo** è stato in **realtà superiore**, sarà comminata la **sanzione per occultamento di corrispettivo** (l'Amministrazione Finanziaria dovrà peraltro provare tale più elevato corrispettivo).

Giuseppe Rebecca, Massimo Simoni