

«Spett» «acliente» «cliente2»
«indirizzo_sede»
«CAP» «città» («PV»)

trasmissione a mezzo «aaa»

Circolare n. 04/2008 **Grande attenzione nell'acquisto di fabbricati**

Milano, 11 febbraio 2008

«persona»,

Tra le pieghe della legge finanziaria 2008 e della lotta all'evasione si nasconde un grande pericolo per chi acquista un fabbricato

Sottofatturazione e rischi anche per l'acquirente

Le società quando vendono un fabbricato devono assoggettarli ad Iva.

Succede così che chiedono una parte "ufficiale" + Iva e una parte in nero.

La legge già nel 2006 ha aumentato i poteri di controllo per gli uffici fiscali e ha eliminato la "protezione" del valore catastale.

Primo problema - Ora accade che la legge finanziaria 2008 ha previsto che in caso di sottofatturazione, **anche l'acquirente privato cittadino è responsabile dell'Iva "evasa"** ovvero sottofatturata.

Secondo problema – L'Erario ha il privilegio immobiliare per l'Iva non pagata.

Privilegio vuol dire che ha diritto di ipotecare l'immobile ove accerti che ci sia stata evasione di Iva.

Non solo chi vende è responsabile dell'Iva sottofatturata, ma anche chi compra.

Terzo problema – la responsabilità è di chi vende e di chi compra. Se compro da un privato, che problemi ho ?

La risposta è che può avere problemi anche chi compra da un privato.

Vediamo perché.

Il privato vende senza Iva e quindi chi compra da un privato non ha responsabilità per Iva evasa, perché non c'è Iva.

Ma se il cedente privato (da cui oggi compro), due, tre, quattro anni fa ha comprato da un'impresa che ha "nascosto" parte dell'Iva, il cedente privato (colui che vende oggi a me con imposta di registro) potrà nei quattro anni successivi diventare responsabile in solido dell'Iva "nascosta" a suo tempo.



Il problema è che l'Erario ha un privilegio ipotecario, che nasce al momento della vendita tra l'impresa e il primo privato e che quindi è anteriore al mio odierno acquisto.

Mi spiego con un esempio:

anno 2008 – società alfa vende a tizio e sottofattura

anno 2010 – tizio vende a caio con imposta di registro

anno 2011 – Agenzia delle entrate accerta una sottofatturazione nel 2008 – chiede i soldi alla società alfa e al privato tizio e questi non pagano - Agenzia delle entrate iscrive ipoteca sull'immobile che è dal 2010 di caio (l'ultimo acquirente, che quando ha comprato nemmeno sapeva che tra alfa e tizio c'era stata una vendita sottofatturata corre il rischio lui di dover vendere l'immobile per pagare un debito che per legge è di alfa e di tizio)

Come tutelarsi ?

Premesso che si aspetta conferma che la norma vale solo per gli acquisti "sottofatturati" nel 2008 (e quindi non c'è pericolo se il soggetto da cui acquistiamo dal 1° gennaio 2008 ha comprato in anni precedenti) c'è da sperare che il Parlamento si accorga della "stupidità" della norma, al momento l'unica verifica a difesa è chiedere al notaio di controllare che nei 5 anni precedenti non ci sia stata nessuna compravendita soggetta ad Iva sull'immobile che oggi è di interesse

Il consiglio oggi più che mai è di non comprare immobili con pagamenti parzialmente in nero, ma dichiarare sempre tutto (sulla prima casa comunque l'imposta di registro la paghiamo sul valore catastale) e preferire acquisti di immobili ceduti da privati, verificando che il cedente lo possieda da almeno 5 anni

Al piacere mio e della mia collaboratrice «tutor» di assisterLa al meglio nelle problematiche contabili, fiscali e amministrative, mi è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Dott. Lorenzo Gorgoglione

