



NUOVI POTERI DEGLI UFFICI IN MATERIA DI ACCERTAMENTO AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE

Circolare N.6/E Agenzia delle Entrate

del 06/02/2007

a seguito di quanto previsto dalla

Legge 248 DEL 04/08/2006

BERSANI / VISCO

e dalla

Legge 296 DEL 27/12/2006

FINANZIARIA 2007

Realizzato a cura del Dott. Eugenio Magno – Consulente Fiscale FIMAA Milano



Gli agenti immobiliari entrano come esempio nella Circolare n. 6/E del 06/02/2007

Come noto il Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248 (cosiddetta "Bersani/Visco"), ha apportato rilevanti modifiche alla normativa nel settore immobiliare e contestualmente ha anche ampliato i poteri del Fisco in materia di accertamento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (art. 53-bis del DPR 131/86).

In particolare la novità consiste nella circostanza per la quale viene consentito ai funzionari dell'Amministrazione Finanziaria, naturalmente muniti di apposita autorizzazione, di eseguire accessi, ispezioni e verifiche presso i luoghi ove viene esercitata un'attività commerciale, agricola, artistica o professionale quando l'attività stessa abbia riflessi sull'imposta di registro.

Tale potere "investigativo" sarà, tra le altre cose, finalizzato anche al:

- controllo relativo alla sussistenza dei requisiti per la fruizione di agevolazioni fiscali;
- controllo concernente gli obblighi formali e sostanziali previsti in materia di imposta di registro.

Ed è proprio con riferimento all'ultimo aspetto (il controllo del corretto adempimento degli obblighi formali e sostanziali previsti in materia di imposta di registro) che il Fisco, nella circolare n. 6/E del 06/02/2007 (denominata "I controlli sugli immobili") reca al punto 2.2 "accessi, ispezioni e verifiche" un esempio che testualmente recita: «*Ad esempio, si potrà accedere nei locali nei quali si esercita **attività di intermediazione immobiliare**, per acquisire dati e notizie riguardanti le mediazioni svolte, raffrontandole con le dichiarazioni sostitutive rese in atto dalle parti contraenti. Tale attività consentirà di rilevare l'eventuale omessa registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della conclusione di affari di intermediazione immobiliare, obbligo posto a carico degli stessi agenti dal comma 46, articolo unico, della legge finanziaria 2007. In particolare potrà essere accertata la mancata registrazione e l'ammontare effettivo del corrispettivo del canone pattuito, in riferimento a contratti preliminari di compravendite immobiliari e a contratti di locazione di fabbricati. Si ricorda che la stessa legge finanziaria ha altresì previsto la solidarietà degli agenti immobiliari al pagamento dell'imposta per le scritture private sopra citate.*»

Ma vi è di più. Infatti, in base all'art. 32 (denominato "poteri degli uffici"), comma 1, del DPR 600/73 (che disciplina l'attività di accertamento delle imposte sui redditi) il Fisco potrà richiedere anche informazioni a soggetti – diversi dal contribuente – rilevanti ai fini dell'accertamento nei confronti di quest'ultimo. In particolare l'Amministrazione Finanziaria potrà richiedere ai soggetti indicati nell'art. 13 del DPR 600/73 – ossia i soggetti obbligati alla tenuta delle scritture contabili – (*ndr e pertanto anche gli agenti immobiliari*) dati, notizie e documenti relativi all'attività svolta in un determinato periodo di imposta con i loro clienti, fornitori e prestatori di lavoro autonomo ed invitarli ad esibire o trasmettere atti o documenti fiscalmente rilevanti concernenti specifici rapporti intercorsi con il contribuente (oggetto dell'attività di accertamento) nonché a fornire tutti gli eventuali o necessari chiarimenti del caso.

Solo per memoria, si ricorda che l'eventuale mancata restituzione del questionario inviato al contribuente oggetto di accertamento oppure ad un terzo (ad esempio agente immobiliare che ha intrattenuto rapporti con il contribuente in oggetto) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa (ai sensi dell'art. 11, lettere b) e c), del D.Lgs. 471/1997) da un minimo di Euro 258,23 ad un massimo di Euro 2.065,83. Stessa pena pecuniaria, evidentemente, in caso di restituzione del questionario con risposte incomplete o non veritiere oppure in caso di mancata comparizione ad inviti fatti dagli uffici finanziari nell'esercizio dei poteri loro conferiti.

Analogo obbligo è previsto all'art. 63 comma 1 del D.P.R. 131/86 (applicabile anch'esso agli agenti immobiliari in forza dell'estensione, operata dalla Finanziaria 2007, di quanto disposto agli artt. 10 e 57 del predetto D.P.R. 131/86) in base al quale gli agenti immobiliari sono tenuti, se richiesto dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, a fornire le notizie occorrenti a fini dell'applicazione delle imposte di registro.

