



## **DOMANDE E RISPOSTE SULLE VERIFICHE FISCALI ALLE AGENZIE IMMOBILIARI**

### **Nota a cura dell'Avv. Daniele Mammani, Consulente Legale FIMAA Milano:**

*"I pareri che seguono affrontano la soluzione dei quesiti sotto il profilo prettamente tecnico fiscale, tralasciando di considerare l'interpretazione delle relative problematiche anche sotto il collegamento giuridico - civilistico, la cui disciplina, e conseguente interpretazione degli organi preposti, in taluni casi diverge dall'interpretazione dell'autorità finanziaria, basandosi appunto su presupposti diversi.*

*A titolo esemplificativo infatti si osserva come, sotto l'aspetto giuridico civilistico, il diritto alla provvigione può non solo essere rinunciato dal mediatore, ma anche essere determinato in misura diversa da caso a caso (addirittura secondo il parere dell'Autorità Garante per la concorrenza ed il mercato "dovrebbe" essere negoziato caso per caso e senza richiamo ad alcun parametro predefinito). Pertanto le risposte ai quesiti che seguono affrontano la soluzione degli stessi solo sotto il profilo fiscale – tributario".*

### **Domande formulate dai partecipanti al Convegno del 28 Novembre 2007 "Le verifiche fiscali alle Agenzie Immobiliari" e risposte a cura del Dott. Eugenio Magno, Consulente Fiscale FIMAA Milano:**

1. Cosa si intende per provvigione media o minima per non essere passibili di accertamento fiscale?

*Non esiste una misura economica che possa rendere immuni da accertamento ma esistono dei parametri (negli studi di settore) che indicano come deve essere calcolata – secondo l'amministrazione finanziaria – la provvigione. Nello specifico si ci riferisce al criterio di determinazione della provvigione media pari al totale dei ricavi derivanti dall'attività di intermediazione e di mandato a titolo oneroso diviso il numero delle trattative incluse. Attenzione che nelle trattative concluse vanno inserite sia quelle a seguito di mandato scritto sia quelle a seguito di mandato verbale.*

2. La provvigione a carico dell'acquirente deve essere indicata necessariamente nella proposta di acquisto oppure si può fare anche un documento a parte con specifico riferimento alla proposta stessa?

*Non esiste una norma fiscale che detti alcun obbligo. Evidentemente per una più veloce tracciabilità ed identificazione in sede di verifica fiscale è preferibile indicare la provvigione già nella proposta di acquisto ma nulla vieta che l'ammontare della provvigione possa essere oggetto di documento distinto rispetto alla proposta di acquisto di cui però venga dato specifica menzione nel documento stesso.*

3. La provvigione può essere espressa unicamente in Euro (es. euro 5.000,00) o è necessario esprimerla in percentuale?

*Non esiste una norma fiscale che detti alcun obbligo in merito pertanto fiscalmente è indifferente.*

4. La custodia del Registro Fatture e del Registro Cespiti è obbligatorio in ufficio o anche presso il commercialista che detiene le nostre scritture contabili? Qual è la periodicità di aggiornamento del secondo?

*La custodia dei predetti documenti può essere affidata anche al commercialista che in tal caso deve rilasciare apposita dichiarazione (datata e timbrata) di tenuta delle scritture contabili del cliente presso il proprio studio ai sensi dell'art. 52 del DPR 633/72. L'aggiornamento del registro cespiti deve essere effettuato dopo la data di approvazione del bilancio (in caso di società di capitali) oppure entro e non oltre il 31/10/2008 (questo solo con riferimento alle scritture contabili dell'anno 2007).*

5. All'incompatibilità con gli Studi di Settore, consegue automaticamente la verifica da parte dell'ente accertatore o ci sono dei parametri precisi che ne scaturiscono tale verifica?

*Innanzitutto si parla di "non congruità" e "non coerenza" alle risultanze determinate dagli studi di settore. Non esiste la certezza di accertamento in caso di non congruità o non coerenza ma solo il novero del soggetto non congruo e/o non coerente in un campione di contribuenti con più possibilità di essere sottoposti ad accertamento perché più ristretto nella composizione numerica.*

6. In caso di provvigione particolarmente bassa, seppure con tutte le scritture e le comunicazioni a giustificazione degli importi effettivamente percepiti, quali sono gli strumenti eventuali utilizzabili dalla Guardia di Finanza per procedere ad accertamenti e quali le difese del contribuente?

*In tal caso la Guardia di Finanza condurrà verifiche "incrociate" con i clienti dell'agente immobiliare il quale, stante anche l'eventuale conferma da parte del cliente, se avrà predisposto tutti i giustificativi del caso non avrà alcun problema in merito.*

7. Stante il rallentamento del mercato immobiliare in questo ultimo anno, in seguito ad incontro con il commercialista, ho constatato di non essere congruo rispetto agli Studi di

Settore: a parità di costi (affitto, pubblicità, dipendente, contributi, ecc...) gli importi sono stati ¼ dei precedenti anni. Come mi devo comportare? Sono passibile di accertamento? E se SI in cosa incorro?

*Se le risultanze dei ricavi dichiarati corrispondono alla realtà operativa settoriale ed a quella specifica del cliente nulla si può fare di più. La non congruità evidentemente potrà comportare un eventuale accertamento le cui conseguenze dipendono dall'agire difensivo del contribuente. Naturalmente ad esempio e se possibile, è meglio preconstituire alcuni elementi come una ricostruzione raffrontata dei ricavi dell'anno non congruo con quelli del precedente anno congruo e dimostrare eventuali fenomeni straordinari che possano aver inciso significativamente, sia in maniera positiva sia in maniera negativa, sul conseguimento dei ricavi oggetto del raffronto.*

8. L'ispezione viene fatta anche "a campione" o solo su segnalazione o prioritarie indagini?

*Non esiste un criterio unico ma situazioni ambientali e temporali che giustificano il ricorso ad un criterio di selezione per essere sottoposti a verifica fiscale piuttosto che ad un altro. In determinate circostanze vengono ad esempio redatti dei programmi di verifica su una particolare categoria di contribuenti.*

9. Nel mese di settembre 2007 ho stipulato un preliminare di compravendita dove mi impegnavo personalmente nell'acquisto di un immobile da ristrutturare con l'intenzione di rogitare, riserva ..., arredare l'immobile ed affittarlo a titolo di investimento personale. Successivamente nel mese di ottobre un mio cliente che svolge l'attività di impresa edile individuale si offriva di subentrare al contratto e continuare l'operazione di compravendita pagandomi la mediazione immobiliare nel caso in cui riuscissi a fargli ottenere il mutuo. Come dovrò comportarmi di parere favorevole della banca? Nel mio preliminare è indicata la possibilità di nominare terzi per l'intestazione sull'atto.

*Innanzitutto occorre vedere se è prevista la clausola di cessione del preliminare quanto invece la clausola della dichiarazione di nomina del terzo. Nel caso di specie inoltre se emerge anche plusvalenza dalla cessione del preliminare occorre dichiararla nel modello Unico dell'anno in cui è stata posta in essere la cessione.*

10. Qualora l'agente immobiliare/agenzia immobiliare avesse ufficializzato gli atti, ma per qualsiasi motivo non ha completato la compilazione dei relativi registri, cosa accade?

*In sede di verifica fiscale gli organi accertatori possono richiedere la visione sia dei registri contabili sia del registro "antiriciclaggio". Pertanto eventuali inadempienze od omissioni verranno segnalate nel processo verbale di constatazione e poi successivamente irrogate le relative sanzioni fiscali e/o pecuniarie che evidentemente dipendono dalla tipologia e natura del comportamento omissivo.*

11. Non sarebbe meglio regolamentare gli agenti/agenzie con relativi corsi di Laurea, per essere a tutti gli effetti regolamentati come i seguenti professionisti: Architetti, Notai, Ingegneri, Commercialisti, Avvocati, visto che viene spesso svolto un lavoro che s'incrocia con molti di questi professionisti. Ma non abbiamo le stesse riconoscenze? Ma in questo

momento verremmo solo responsabilizzati parzialmente, quando trovo più giusto avere gli stessi doveri ma anche gli stessi oneri.

*I percorsi formativi sono piuttosto diversi e l'accesso ad un ruolo "protetto" come quello ad esempio degli ingegneri, architetti, avvocati, commercialisti, ecc... prevedono in aggiunta alla laurea un esame di Stato per il conseguimento dell'abilitazione professionale.*

12. La Guardia di Finanza può emettere eventuali sanzioni al momento o c'è la possibilità di difesa?

*Il processo verbale di constatazione redatto dalla GdF termina solo con dei rilievi e non è possibile proporre ricorso in Commissione Tributaria avverso tale atto. Solo contro il successivo atto e cioè l'avviso di accertamento (nel quale sono ripresi e sanzionati i rilievi oggetto del processo verbale di constatazione) è possibile proporre ricorso dinanzi al Giudice Tributario.*

13. Se in ufficio non c'è il Titolare i finanziari possono agire o devono aspettarlo?

*Esibito l'ordine di servizio la Guardia di Finanza comincia comunque le operazioni di accesso e verifica anche in assenza del Titolare.*

14. La Guardia di Finanza può controllare la posta elettronica?

*Solo quella già "letta" dal contribuente. Per quella ancora da leggere occorre apposito provvedimento dell'autorità giudiziaria competente.*

15. Se i documenti contabili non sono in ufficio ma dal commercialista quali inconvenienti potrebbero esserci?

*Nessuno se il commercialista ha rilasciato, ed il contribuente esibisce, regolare dichiarazione di tenuta delle scritture contabili ai sensi dell'art. 52 del DPR 633/72. Diversamente la mancata esibizione della predetta dichiarazione costituisce omissione sanzionabile.*

16. Le pratiche delle trattative concluse devono essere conservate in ufficio per un tot di tempo? (sono già riportati i dati nel Registro dell'antiriciclaggio)

*Assolutamente sì perché vige il termine generale di conservazione delle scritture inerenti l'attività svolta di 10 anni ai sensi dell'art. 2220 del codice civile.*

17. Quanti e quali anni possono controllare? C'è un limite temporale?

*Almeno i cinque anni precedenti.*

18. In sala si è detto che i prelievi non giustificati sono da considerare ricavi (OK per la società, io dettaglio le voci con i relativi scontrini; es. prodotti di pulizia, caramelle, piante, ...) ma per il conto personale? Non dovrò anche tenere e contabilizzare la spesa?

*Prelievi di modico valore sono intesi al sostentamento ed al soddisfacimento delle necessità personali e dei propri familiari. Diversamente voci di prelievo piuttosto consistenti vanno necessariamente ed adeguatamente giustificate.*

19. Sono saltuarie o meno le verifiche effettuate dopo la segnalazione di un privato, e in che forma normalmente viene effettuato questo tipo di verifica?

*Non è possibile dare una risposta certa in quanto talvolta le segnalazioni di un privato possono anche non dar luogo ad alcuna verifica.*

20. La verifica fiscale può riguardare anche la tenuta della documentazione relativa alla privacy dei clienti (manifestazione del consenso)? Oppure è materia del Garante? E in questo caso, possono essere fatti controlli a campione, oppure solo su specifica segnalazione del cittadino?

*La privacy rientra tra gli obblighi cui devono ottemperare anche gli agenti immobiliari e pertanto la materia ed i relativi adempimenti possono essere tranquillamente oggetto di accertamento nel corso di una verifica fiscale sia con criterio di una campionatura significativa sia con criterio analitico (dipende dalla quantità di documenti da esaminare).*

21. Se l'attività è di consulenza immobiliare: ricerche di mercato, master plane, conti economici, ecc., e si hanno quindi costi non con percentuale ma forfettariamente stabiliti e pattuiti prima con il cliente, come ci si pone con gli Studi di Settore?

*Se l'attività di consulenza immobiliare è meramente residuale ed occasionale non dovrebbe comportare significative conseguenze nella determinazione della congruità o meno alle risultanze degli studi di settore. Diversamente potrebbe (forse) esser meglio impostare una seconda attività ai fini Iva utilizzando un diverso codice di attività (e quindi un diverso studio di settore) più coerente con la realtà dell'attività svolta che non è più evidentemente, almeno nella sostanza, quella dell'agente immobiliare o del mandatario a titolo oneroso.*

22. Quali sono i termini di prescrizione di scorrettezze finanziarie del contribuente?

*Dipende dal tipo di "errore e/o omissione" e dalla natura dell'imposta nell'ambito della quale viene perpetrato il comportamento omissivo e sanzionabile.*

23. In caso di verbale di accesso ci si può sottrarre alla firma o firmare con ampia riserva di verifica? Quali le ritorsioni?

*La firma deve essere ragionata e non apposta meccanicamente come su un registro presenze! Con la firma si dà evidenza (ma non solo secondo una recente giurisprudenza di Cassazione) che si è ricevuta copia del verbale di constatazione ed è fortemente consigliabile apporre in calce al processo verbale di constatazione un frase del tipo "con la*

*firma in calce al presente verbale il contribuente prende unicamente visione delle risultanze dello stesso senza assolutamente concordare con il contenuto e la validità dello stesso per il quale si riserva di attuare, fin da ora, ogni più ampia azione di tutela in tutte le opportune sedi". È solo un esempio di una possibile frase cautelativa il cui contenuto è opportuno sia inserito nel processo verbale di constatazione prima della firma del contribuente. Non esistono ritorsioni sia nel caso in cui si firmi sia nel caso in cui non si firmi il verbale.*

24. Molti proprietari non firmano incarichi, neanche a trattativa conclusa!!! Che problema determina questo?

*Fiscalmente crea sicuramente difficoltà nel dare evidenza e prova dei cosiddetti incarichi verbali che comunque rientrano nella determinazione della soglia minima dei ricavi da studi di settore. Il consiglio è di porre in essere sempre una corrispondenza certificabile (ad esempio raccomandata a.r.) fra l'agente ed il cliente nella quale si dia evidenza che trattasi di un incarico verbale del quale si indicano gli elementi salienti (durata, prezzo di vendita, provvigione, esclusiva, ecc...).*

25. Sotto fatturazione emarginare lo sconto concesso in fattura può essere sufficiente e tecnicamente corretto?

*Evidenziare lo sconto in fattura è tecnicamente corretto ma non sufficiente: meglio anche descrivere (nella corrispondenza tra agente e cliente) i motivi che hanno dato luogo ad uno sconto sulla provvigione pattuita.*

26. Se il preliminare viene fatto c/o lo Studio Notarile è ancora il mediatore responsabile in solido per la registrazione dello stesso?

*Essendo le firme del preliminare autenticate dall'intervento del Notaio, l'agente non è più tenuto ad alcun adempimento fiscale in merito alla successiva registrazione dell'atto (con contestuale pagamento delle imposte) che spetta unicamente al Notaio. Restano comunque da adempiere gli obblighi relativi all'antiriciclaggio.*

27. Come posso dimostrare in un incarico verbale che il proprietario dell'immobile NON INTENDE pagare la mediazione?

*Con l'emissione della fattura e degli atti legali ingiuntivi, naturalmente nel caso in cui all'agente comunque spetti giuridicamente il diritto a percepire la provvigione.*

28. Come posso ricordarmi, magari a distanza, dei prelevamenti bancari effettuati?

*Conservando la matrice dell'assegno oppure copia delle contabili di disposizione dei pagamenti, oppure degli scontrini emessi dal bancomat, oppure con gli estratti conto bancari. In ultima analisi è sempre possibile fare richiesta (a pagamento) presso la propria Banca delle contabili di cui occorre copia.*

29. Nella compravendita tra privati gli obblighi di registrazione del preliminare e le sanzioni sono uguali alle agenzie?

*Assolutamente sì e questo fin dall'anno 1986.*

30. Se le parti sottoscrivono un preliminare di compravendita a nostra insaputa, siamo ancora in solido responsabili della eventuale registrazione e la relativa imposta?

*Se il preliminare è sottoscritto ad insaputa dell'agente ma la sua attività è stata determinante per la conclusione dell'affare (e viene pertanto fatturata e pagata) non è possibile escludere comunque (anche se inverosimilmente) una responsabilità per l'agente. Il consiglio è quello di procedere a registrare almeno la proposta di acquisto accettata (se esiste) oppure se non esiste neanche quella almeno farsi firmare una dichiarazione delle parti che intendono stipulare unicamente il rogito notarile senza né la proposta di acquisto né il preliminare e che pertanto l'attività dell'agente si intende conclusa con il solo contatto ed incontro fra le parti.*

31. Un reddito discontinuo, con periodici alti e bassi, può innescare una verifica?

*Non necessariamente perché puoi essere anche dovuto ad eventi ciclici o congiunturali, di carattere spesso generale, oppure ad eventi straordinari. Naturalmente se non si è congrui con le risultanze degli studi di settore il rischio di accertamento aumenta.*

32. Sono valide le e-mail come comunicazioni tra le parti ai fini fiscali?

*Se è possibile dimostrare che il contenuto della e-mail inviata è stato riscontrato dalla parte destinataria della e-mail sì; diversamente non sono utilizzabili ai fini fiscali.*

33. In caso di verifica fiscale se la sede operativa è diversa da quella fiscale vengono soggette a controllo entrambe o solo una di esse?

*Potrebbero essere soggette a verifica entrambi le sedi (che devono essere in ogni caso dichiarate e note all'Ufficio Fiscale).*

34. Per questo periodo di grande "confusione" e di difficile interpretazione delle nuove e recenti normative, nel quale avremo certamente commesso errori anche involontari, è possibile una specie di "perdono" degli "errori commessi"?

*Non è previsto alcun perdono. Esiste però sempre il principio generale del "favor rei" che consiste nell'applicazione della sanzione di minor ammontare se l'atteggiamento omissivo del contribuente non è recidivo.*

## **Domande formulate dai partecipanti al Convegno del 28 Novembre 2007 "Le verifiche fiscali alle Agenzie Immobiliari" e risposte a cura della Guardia di Finanza:**

1. Ai fini dei mezzi di verifica, sono consentite le intercettazioni telefoniche, degli SMS o delle e-mail?

*Nel corso dell'ordinaria attività di natura amministrativa tale strumento d'indagine non è consentito. Soltanto qualora durante la verifica dovessero emergere gravi indizi di reati in materia tributaria contemplati dal D.Lgs 74/2000 (art. 2 "dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti" ed art. 3 "dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici") è possibile richiedere alla competente Autorità Giudiziaria l'autorizzazione ad intraprendere intercettazioni telefoniche o telematiche.*

2. Qualora avessi dubbi sulla reale identità dell'incaricato che dovessi farmi visita e avessi dubbi sulla veridicità del tesserino esibito, a chi mi devo rivolgere per constatare che la persona sia veramente un funzionario autorizzato? Un numero di telefono a cui rivolgermi?

*Nel caso di fondato dubbio, è possibile contattare il numero di pubblica utilità 117.*

3. La Guardia di Finanza può controllare il PC, i documenti negli armadi e/o casseti?

*Soltanto nel corso dell'accesso presso la sede aziendale eseguito il giorno del primo intervento, è prevista la possibilità sia di ricercare documentazione contabile ed extracontabile all'interno dei citati luoghi, sia di visionare il contenuto dei computer presenti. Qualora gli armadi, i casseti o la cassaforte siano chiusi e la parte neghi il consenso per la loro apertura, i militari debbono richiedere l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica o dell'Autorità Giudiziaria più vicina.*

4. Quali sono i compiti della Guardia di Finanza diversi dalla polizia tributaria?

*I compiti prioritari sono la prevenzione, la ricerca e la denuncia delle evasioni e delle violazioni finanziarie, la vigilanza sull'osservanza delle disposizioni di interesse politico-economico e la sorveglianza in mare per fini di polizia finanziaria. Inoltre concorre al mantenimento dell'ordine e della sicurezza pubblica e la difesa politico-militare delle frontiere.*

*Sin dalle origini, il ruolo di polizia tributaria costituisce il primo e prioritario impegno istituzionale della Guardia di Finanza.*

*In tale contesto, la lotta all'evasione fiscale è andata progressivamente ampliandosi per ricomprendere tutte quelle forme di illegalità che recano pregiudizio al bilancio dello Stato e dell'Unione Europea (area finanziaria) ed all'economia legale (area economica). Le funzioni:*

- *di polizia finanziaria, sono finalizzate alla prevenzione e repressione di tutti gli illeciti afferenti l'acquisizione, la gestione e l'impiego delle risorse necessarie per i beni e i servizi pubblici;*
- *di polizia economica, sono tese a ricercare e denunciare le violazioni che ledono le regole di funzionamento dell'economia, della concorrenza e del mercato. In tale comparto, gli obiettivi assegnati alla Guardia di Finanza sono costituiti dalla lotta ai traffici illeciti – con particolare riferimento a quelli gestiti dalla criminalità organizzata, quali il traffico di stupefacenti, il contrabbando di t.l.e. e di armi, l'immigrazione clandestina – dal contrasto al fenomeno del riciclaggio e dalle attività d'indagine patrimoniale sugli appartenenti o collegati alla criminalità organizzata.*