

Edizione di mercoledì 29 gennaio 2014

PROFESSIONISTI

[I Notai: una cassaforte nelle compravendite immobiliari](#)

di Leonardo Pietrobon

IMPOSTE INDIRETTE

[La Cassazione tassa anche le donazioni non formalizzate](#)

di Ennio Vial

REDDITO IMPRESA E IRAP

[Operazioni con effetti pluriennali e limiti temporali all'accertamento](#)

di Fabio Landuzzi

ACCERTAMENTO

[Antieconomicità da difendere anche con contabilità perfetta](#)

di Maurizio Tozzi

PROFESSIONISTI

I Notai: una cassaforte nelle compravendite immobiliari

di Leonardo Pietrobon

In un'ottica di **piena tutela dell'acquirente** in una compravendita immobiliare, la Legge di stabilità 2014 prevede che il notaio rogante assuma il **ruolo di garante** nella transazione stessa, in quanto è previsto che il **prezzo della compravendita** immobiliare debba essere **versato in un c/c indicato dal notaio**, il quale provvederà a consegnarlo al cedente nel momento in cui avviene la trascrizione della compravendita nei pubblici registri immobiliari.

La **trascrizione nei pubblici registri**, quindi, assume uno dei momenti fondamentali dell'intero atto di compravendita, in quanto, ferma restando che la stessa continua, come per il passato, a rappresentare il **momento di efficacia nei confronti dei terzi** della compravendita, per effetto delle novità normative introdotte dal Legislatore, la stessa rappresenta ora anche **momento in cui il cedente può “ottenere” il corrispettivo** pattuito.

Sul punto appare doveroso ricordare preliminarmente che il **passaggio di proprietà** dell'immobile dal venditore all'acquirente, si realizza **nel momento in cui il contratto di compravendita viene firmato**. È necessario ricordare che, se quel contratto viene trascritto nei pubblici registri dopo che sia trascritto un atto o un contratto contrastante con l'acquisto del compratore, assume validità **ciò che è stato pubblicato in precedenza**.

La norma, strutturata in tal modo, mira ad evitare quelle “furberie” consistenti nella **vendita dello stesso immobile a più soggetti diversi**, in cui il più veloce o fortunato nell'effettuare la trascrizione diviene proprietario anche “formale” dell'immobile a scapito e danno degli acquirenti più “lenti”.

Un ulteriore risvolto della norma, sempre a favore del soggetto acquirente, è rappresentato dalla possibilità, da parte di terzi, di **iscrivere garanzie reali** dopo la firma del contratto ma prima della trascrizione dello stesso: in tal caso, qualora dovesse emergere, ad esempio, un'iscrizione ipotecaria, dopo la sottoscrizione del contratto, **il prezzo della vendita potrebbe essere destinato alla liberazione** dell'immobile dei gravami.

A mero titolo esemplificativo, quindi, si potrebbe pensare al seguente esempio: Mario ha un debito nei confronti di Bruno, il quale ottiene un decreto ingiuntivo nei confronti di Mario, ottenendo un'iscrizione ipotecaria nell'abitazione di proprietà di Mario in data 27.1.2014, il quale in data 24.2.2014 procede alla vendita dello stesso immobile a Angelo, con relativa trascrizione della compravendita nei pubblici registri in data 28.1.2014. Angelo è sicuramente

divenuto proprietario del bene immobile, ma lo stesso si trova gravato da ipoteca a favore di Bruno, in quanto iscritta in data antecedente rispetto alla trascrizione della compravendita immobiliare conclusa tra Mario ed Angelo.

Sul punto, tuttavia, si potrebbe evidenziare come per raggiungere tale obiettivo esista già il **contratto preliminare di compravendita**, ma tutti sappiamo quanto, anche in questo caso, il superamento di un simile “ostacolo” sia facilmente aggirabile.

Oltre alle somme constituenti il corrispettivo di vendita, nel conto corrente dedicato indicato dal notaio rogante devono essere versati **le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi**, nonché a titolo di tributi per i quali il notaio sia designato quale sostituto o responsabile d'imposta.

Da un punto di vista operativo, quindi, gli importi versati al notaio **transiteranno su un apposito conto corrente**, che, si badi bene, costituirà **patrimonio separato** rispetto a quello del notaio stesso.

Pertanto:

- le somme **non potranno essere oggetto di successione ereditaria** in caso di decesso del professionista;
- se il notaio è in regime di comunione dei beni con il coniuge, le **somme non entrano a far parte della comunione**;
- le somme sono assolutamente **impignorabili**. Sono altresì assolutamente impignorabili il credito al pagamento in capo al venditore così come l'eventuale credito per la restituzione della somma depositata che potrebbe eventualmente sorgere in capo al compratore.

Inoltre, come sembra leggere nei commi da 63 a 67 della Legge di stabilità, il notaio che riceve il corrispettivo di compravendita **non può utilizzare un conto corrente bancario ordinario**, ma deve utilizzare un conto corrente dedicato ad accogliere solo ed esclusivamente tali somme di denaro, infruttifero di interessi a favore del notaio. Di conseguenza tale conto corrente **non può accogliere somme diverse** da quelle per le quali questo conto corrente viene acceso;

In conclusione, quindi, la figura del notaio nelle transazioni immobiliari assume ancora di più un ruolo centrale e di garanzia a favore dei soggetti acquirenti.

IMPOSTE INDIRETTE

La Cassazione tassa anche le donazioni non formalizzate

di Ennio Vial

La sentenza della [Corte di Cassazione n. 634/2012](#) ha statuito che anche il **mero bonifico** non formalizzato effettuato da un **genitore** ad un **figlio** costituisce presupposto per l'applicazione dell'**imposta di donazione**. L'intervento ha destato particolare scalpore tra gli operatori, in quanto ha manifestato una presa di **posizione nuova** che deve tuttavia essere attentamente ridimensionata anche alla luce di autorevoli commenti giunti dalla dottrina.

Il caso era il seguente: **due fratelli** impugnano un **avviso di accertamento** ed irrogazione di sanzioni con il quale l'ufficio contestava loro la **mancata denuncia** di una **donazione** (in valuta estera e oro) ricevuta dal nonno nell'anno 1997 e il **mancato versamento** della relativa **imposta**. Di conseguenza, calcolava le imposte dovute e irrogava le relative sanzioni.

L'accertamento trae origine dalle risultanze di un **processo penale** nell'ambito del quale, secondo l'ufficio, erano stati acquisiti documenti che provavano che il nonno dei contribuenti aveva erogato agli stessi, appunto nell'anno 1997, **valuta estera ed oro** per un valore di circa un milione e mezzo di Euro.

La **CTP** ha **rigettato** i ricorsi dei fratelli mentre la **CTR** ne ha **accolto** gli appelli escludendo la sussistenza dei presupposti dell'imposta in quanto la **donazione** non si sarebbe perfezionata per difetto dei requisiti di forma previsti, a **pena di nullità**, dall'art. 782 c.c. e per la mancanza di un valido atto di accettazione.

Si ricorda come l'art. 782 c.c. stabilisce che *“la donazione deve essere fatta per atto pubblico, sotto pena di nullità. Se ha per oggetto cose mobili, essa non è valida che per quelle specificate con indicazione del loro valore nell'atto medesimo della donazione, ovvero in una nota a parte sottoscritta dal donante, dal donatario e dal notaio. L'accettazione può essere fatta nell'atto stesso o con atto pubblico posteriore. In questo caso la donazione non è perfetta se non dal momento in cui l'atto di accettazione è notificato al donante. Prima che la donazione sia perfetta, tanto il donante quanto il donatario possono revocare la loro dichiarazione.”*

La Corte di **Cassazione** **rigetta** le tesi della commissione tributaria regionale sostenendo che in base all'art. 1 del D.Lgs. 346/1990 il presupposto per **l'applicabilità dell'imposta** sulle donazioni va individuato nel **trasferimento** per **scopo di liberalità** di un diritto o della titolarità di un bene senza che abbia rilevanza alcuna l'inosservanza della forma dell'atto pubblico.

Del resto, secondo i supremi giudici, la **mera donazione non formalizzata** permetterebbe di **eludere** l'imposta con un sacrificio del principio di **capacità contributiva** di cui all'art. 53 della costituzione.

Sul punto sono citati un paio di **precedenti giurisprudenziali** (Sentenza n.22118/2010 e sentenza n. 2698/2002).

A ben vedere, la sentenza non tiene conto di un **aspetto fondamentale**, ossia del fatto che l'imposta di donazione non colpisce genericamente gli arricchimenti intervenuti quanto gli **arricchimenti** espressamente **formalizzati**.

L'art. 55 co. 1 del D.Lgs. 346/1990 stabilisce espressamente che gli **atti di donazione** sono soggetti a **registrazione** secondo le disposizioni del testo unico dell'imposta di registro.

In sostanza, il riferimento viene operato agli atti formalizzati ai sensi dell'art. 782 del codice civile.

E' pur vero che l'art. **56-bis** prevede la tassabilità delle **donazioni indirette**, ma in questi casi si pone il problema da un lato di valutare **l'effettivo intento donatorio** dall'altro di distinguere la donazione indiretta da un mero spostamento non formalizzato di ricchezza che, essendo privo di causa, porta in prima battuta ad un **obbligo restitutorio** da parte del ricevente.

Il caso della Cassazione ricade proprio in questa seconda ipotesi. Il richiamo al principio **dell'abuso del diritto** appare incongruo in quanto, nella sostanza, porta a travalicare il dato normativo attribuendo un potere impositivo all'Amministrazione finanziaria pur se con il vaglio dei giudici.

Inoltre, va ricordato che in base all'art. **23 della Costituzione** nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge. E' prevista quindi una **riserva di legge** per imporre un aggravio patrimoniale in capo ai contribuenti.

Non si condivide quindi la tesi della Corte poiché, nell'affermare l'applicabilità dell'imposta sulle donazioni ad attribuzioni patrimoniali nulle per **carenza di forma**, mette in discussione uno dei principi cardine dell'imposta sulle donazioni, nonché – indirettamente – del tributo di registro, cioè prelievi fiscali concepiti per tassare la ricchezza che si manifesta attraverso determinate **forme giuridiche**.

REDDITO IMPRESA E IRAP

Operazioni con effetti pluriennali e limiti temporali all'accertamento

di Fabio Landuzzi

Una questione dibattuta riguarda il **potere dell'Amministrazione Finanziaria di contestare gli effetti** derivanti dall'adozione da parte di un'impresa di un determinato **criterio di contabilizzazione** di una posta di bilancio, o anche gli **effetti fiscali** che sono sorti dall'esecuzione **di un'operazione societaria, in ciascuno dei singoli periodi d'imposta** in cui questa fattispecie si riflette nel conto economico della società, **anche senza** aver sollevato **eccezioni entro i termini** di legge con riguardo all'**esercizio in cui è stata compiuta l'operazione**, o è stato adottato il criterio di contabilizzazione, da cui sono derivate le poste di bilancio controverse. E' evidente che la soluzione data a questo tema ha degli effetti estremamente rilevanti riguardo al perdurare dell'**esposizione di una società al rischio di contestazioni fiscali**; si pensi, a titolo esemplificativo, al caso di una scelta contabile che abbia portato alla **capitalizzazione di costi** riferiti ad un'operazione straordinaria compiuta nell'anno 2002 da cui sono derivati maggiori costi pluriennali e quindi **maggiori quote di ammortamento** imputate nei successivi conti economici annuali della società: l'Amministrazione può oggi avere titolo di contestare la deduzione delle quote di ammortamento (ad esempio dal 2009 in avanti) eccependo **l'erroneità del criterio di contabilizzazione** adottato nel 2002 dalla società, o peggio eccependo **l'elusività dell'operazione** da cui sono derivati i costi pluriennali che hanno prodotto questi maggiori ammortamenti?

Da parte sua **l'Amministrazione Finanziaria ritiene di essere legittimata** a poter contestare, se ne sussistono le ragioni di merito, la deduzione dei costi nei singoli esercizi in cui questi sono dedotti; pertanto, nell'esempio, **gli ammortamenti imputati** dal 2009 in avanti **sarebbero oggi contestabili** anche se originati da un'operazione e da una scelta contabile eseguita nel 2002, ovvero in un anno per il quale l'azione di accertamento sarebbe prescritta.

Questo orientamento ha trovato **conferma nella giurisprudenza di Cassazione (sentenze n. 12880/2008 e 15178/2010)** secondo cui sarebbe nelle **facoltà dell'Agenzia** delle Entrate **contestare i criteri utilizzati dal contribuente** nella redazione del bilancio, e anche solo per i loro riflessi fiscali negli esercizi futuri, tanto che l'Amministrazione sarebbe legittimata ad accertare gli esercizi successivi **anche senza** il preventivo **obbligo di accettare l'esercizio originario** in cui l'operazione o la scelta dei criteri contabili si sono compiuti. In altri termini, e ritornando all'esempio di cui sopra, l'Amministrazione potrebbe ritenere non corretta la contabilizzazione delle spese nel 2001, senza pur tuttavia accettare detto esercizio in quanto

già prescritto alla data della verifica, ben **potendo** però **accertare gli esercizi successivi** per i quali l'attività di accertamento non risulta prescritta alla data dell'accesso, per i riflessi reddituali che si sono determinati in questi esercizi dall'applicazione avvenuta nel 2001 del criterio contestato.

La **soluzione** affermata nella **sentenza della Cassazione del 2010** non è pienamente convincente almeno in senso generale, in quanto rischia di arrivare di fatto a **legittimare una vera e propria rettifica postuma dei criteri contabili** applicati dagli amministratori in esercizi che sono ormai del tutto prescritti all'azione di accertamento dell'Amministrazione; si tratta infatti di una conseguenza che sembra andare ben oltre quanto era stato affermato nella precedente sentenza della Cassazione del 2008.

Ancora **più critico** è poi il **caso delle** contestazioni che riguardano **operazioni straordinarie** accusate di profili elusivi o di profili di cd. abuso del diritto. Qui, infatti, non si tratta di contestare scelte contabili che si riflettono nei conti economici di diverse annualità, bensì si discute della **qualifica elusiva** o meno **di un'operazione** spesso **articolata** e complessa. A questo riguardo, la [**Commissione Tributaria Regionale di Milano \(sentenza n. 31/44/13 del 25 febbraio 2013\)**](#) ha affermato che **l'avviso di accertamento va notificato, a pena di decadenza**, entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui la dichiarazione è stata presentata, **quand'anche gli effetti fiscali** di un'operazione posta in essere in una specifica annualità **si protraggano per più anni**. In tali casi **l'Agenzia delle Entrate deve contestare**, nei rispettivi termini previsti dalla legge, **l'anno in cui l'operazione è stata effettuata**, e non può limitarsi a contestarne i riflessi fiscali nei soli esercizi successivi in cui si manifestano gli effetti reddituali della stessa. Infatti, quando si discute di presunta elusività di un'operazione, è proprio l'operazione in sé che viene sottoposta a giudizio, per cui **l'oggetto del contendere non può che essere l'operazione** in se stessa; di conseguenza, parrebbe estremamente pericoloso in questi casi consentire una dilatazione dei termini di accertamento che, di fatto, eliminerebbe in tutte queste circostanze qualsivoglia **affidamento ai termini di decadenza** dell'accertamento normativamente previsti. E le **conseguenze** sarebbero gravissime, basti pensare al tema della **durata delle garanzie contrattuali** ogni qualvolta la società oggetto dell'operazione potenzialmente accertabile fosse in seguito oggetto di cessione.

ACCERTAMENTO

Antieconomicità da difendere anche con contabilità perfetta

di Maurizio Tozzi

L'antieconomicità rappresenta sempre di più l'arma **utilizzata** dall'amministrazione finanziaria per attaccare contribuenti che comunque presentano dati contabili formalmente corretti. Trattasi di un elemento probatorio derivato **sia dalla irrazionalità delle scelte aziendali** valutate nel complesso, sia eventualmente **dall'irrazionalità dell'unico negozio giuridico** rapportato ad altri aventi le medesime caratteristiche. Il ricorso all'antieconomicità è ormai codificato e ritenuto valido da vastissima e ripetuta giurisprudenza della Corte di Cassazione, da ultimo ribadito ancora in due occasioni. Certo, i **riscontri** che devono essere effettuati da parte dei verificatori **non possono essere superficiali e limitarsi a pochi parametri numerici**, dovendo invece raggiungere il grado di attendibilità necessario per il convincimento dell'organo giudicante: ma se tali elementi sono pregnanti, ecco che la difesa del contribuente diventa ardua, divenendo del tutto inutile invocare la correttezza formale dei dati contabili.

Due recenti sentenze della Corte di Cassazione, non certamente "clamorose" quanto alle motivazioni espresse, hanno ribadito in maniera chiara il concetto. La [sentenza n.28190](#), udienza del 14 novembre 2013, emessa dalla sesta sezione Civile e depositata in Cancelleria in data 17 dicembre 2013, sottolinea come l'avviso di accertamento sia da ritenere idoneamente motivato nel momento in cui l'Ufficio ha **illustrato gli indici di inattendibilità dei dati di alcune poste di bilancio ed ha altresì dimostrato che gli stessi sono idonei a rappresentare una capacità contributiva non dichiarata**. Di contro **"(...) grava sul contribuente l'onere di dimostrare la regolarità delle operazioni effettuate, anche in relazione all'eventuale antieconomicità delle stesse, senza che sia sufficiente invocare l'apparente regolarità delle annotazioni contabili (...)"**. In altre e immediate parole è inutile asserire che i dati di bilancio sono corretti: è necessario spiegare anche la validità economica degli stessi. L'antieconomicità sui dati complessivi di bilancio deve essere osservata in un razionale lasso temporale. Se in ripetuti periodi d'imposta i risultati sono negativi, è lecito il dubbio, in chi controlla, che vi sia qualcosa che non quadri. Gli elementi più "evidenti" di tali patologie sono ad esempio il **costante incremento delle rimanenze**, collegato ad un crescente **indebitamento** verso le banche e accompagnato anche da **un'esposizione dei soci** (finanziamenti infruttiferi), non bilanciato da un'adeguata remunerazione. Se è vero che in determinate frangenti l'insieme degli indizi dapprima sinteticamente richiamati non sono significativi (si pensi ad una fase di start-up, dove potrebbero essere naturali simili dati), è altrettanto vero che in situazioni "standard" (magari un'azienda ormai sul mercato e senza palesi indici di crisi), i risultati precedenti sono a dir poco anomali e irrazionali sul piano della ordinaria condotta aziendale. Non dovendo dimenticare che altri elementi possono corroborare il convincimento prima degli

organi ispettivi e poi dei medesimi giudici, **come l'eventuale remunerazione dell'imprenditore inferiore a quella corrisposta ai dipendenti o ancora il quadro patrimoniale complessivo dell'imprenditore medesimo**. Sempre la citata sentenza n. 28190 è chiara al riguardo nel momento in cui sottolinea: “*(...) anche le vicende relative alla situazione patrimoniale del contribuente accadute in anni diversi da quello in contestazione possono costituire legittimi indici di capacità contributiva (...)*”. In definitiva, il contribuente ha il delicato compito di dare **razionalità economica ai propri comportamenti** aziendali e ai relativi dati contabili. L'uscita dalla crisi, la ristrutturazione dell'azienda, il rilancio della medesima, possono essere chiari elementi di giustificazione di risultati a prima vista non attendibili (nulla vieta, ad esempio, che l'imprenditore rinunci ai propri compensi e immetta nuove risorse mantenendo “immune” il personale e la relativa remunerazione). **L'importante è che poi seguano fatti concreti e finalizzati alla ripartenza** (rimanendo in tema, sarebbe irrazionale poi un nuovo periodo con clamorosi incrementi delle rimanenze finali o di componenti negativi di cui potrebbe farsi a meno, dove invece sarebbe necessaria una politica di miglioramento dei risultati aziendali).

La [**sentenza n.457**](#) depositata in cancelleria in data 13 gennaio 2014 (sempre della sesta sezione civile), illustra il caso classico della contestazione di antieconomicità di un singolo atto, nella specie la vendita di un immobile. Le conclusioni sono le medesime. Le contestazioni sono state mosse sulla base del raffronto del prezzo di vendita non solo con le stime OMI ma anche **con ulteriori elementi quali la sommatoria della caparra, degli acconti vari e del mutuo contratto dagli acquirenti**, oltre che in forza del riscontro di una media di ricarico davvero esigua e antieconomica. Come nel caso in precedenza illustrato, viene ribadita la legittimità dell'operato dell'amministrazione finanziaria, che ben può procedere a tali accertamenti anche in presenza di contabilità formalmente corretta. La morale è la medesima: **è necessario “blindare”, nel caso del singolo negozio, le motivazioni che hanno condotto ad un determinato prezzo di vendita**. Dunque, nell'ipotesi dell'immobile, prima della vendita ed in tempi non sospetti, sarà **consigliabile** effettuare una **perizia** sulle condizioni e caratteristiche dello stesso e del luogo in cui trovasi, sulle particolari difficoltà e situazioni di mercato, oltre che corroborare la scelta con **ulteriori documenti**, attestanti le valutazioni imprenditoriali svolte (ad esempio, la necessità di reperire liquidità per evitare più gravi ed onerose conseguenze nei confronti degli istituti di credito presso cui si è esposti).