

Nel contratto di compravendita immobiliare in cui è previsto il pagamento dilazionato del prezzo in periodo posteriore alla firma del contratto, l'obbligo della indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo, è assolto fornendo in atto gli elementi utili alla identificazione in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento di quanto dovuto a saldo. E' questa la conclusione cui giunge l'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 53/E di recente emanazione.

Per analizzare la questione, bisogna richiamarsi all'articolo 35, comma 22, del Dlgs 223/2006, il quale prevede l'obbligo dei contraenti di rendere, all'atto della cessione di un immobile, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante, tra l'altro, l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Questa norma è assistita da un nutrito apparato sanzionatorio: la sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro; la sottoposizione del contratto (se si tratta di atto soggetto ad imposta di registro, tassato con il principio del "prezzo-valore") all'ordinaria procedura di accertamento, vale a dire la determinazione della base imponibile in misura pari al valore di mercato del bene, la sanzione penale applicabile (articolo 76, Dpr 445/00) prevista, con riferimento alle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, a carico di chi rilascia dichiarazioni non veritiere. Per "prezzo-valore" (articolo 1, comma 497, Legge n.266/05) si intende il principio in base al quale la compravendita che ha come oggetto un immobile abitativo ed ha come acquirente una persona fisica, viene tassato non con la regola ordinaria (cioè quella del valore di mercato corrente) ma prendendo come base imponibile la rendita catastale, rivalutata con i relativi coefficienti di aggiornamento.

Tornando alle norme sulla tracciabilità del prezzo pagato per la compravendita immobiliare, finora è stato chiaro che la loro applicazione era limitata ai pagamenti fatti prima del contratto definitivo o in sede di rogito e che quindi, nei pochi casi di compravendita a prezzo dilazionato, fossero sufficienti le tradizionali espressioni che sono presenti nei contratti a prezzo dilazionato. Come si realizza, allora, "l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo" quando esso è scadenzato nel futuro? L'Agenzia pare aderire a questa considerazione, quando afferma che "l'indicazione analitica delle modalità di pagamento, non può essere pretesa (evidentemente) in relazione a pagamenti che saranno effettuati successivamente rispetto all'atto di cessione immobiliare, e ciò in quanto appunto "nel momento della cessione, manca la possibilità per le parti contraenti di fornire, in quel momento, gli estremi di tutti i pagamenti che compongono il corrispettivo complessivo pattuito".

Senonché, l'Agenzia afferma che "l'obbligo" di indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo possa essere assolto fornendo all'atto gli elementi utili alla identificazione, in termini di tempi, importi ed eventuali modalità di versamento, di quanto dovuto a saldo".

In prima analisi, questa espressione può avere due interpretazioni (e di conseguenza due modalità) differenti tra loro: una, sempre riguardo la tracciabilità del pagamento, indicherebbe la presenza nel contratto di elementi necessari alla sua validità civilistica; l'altra, più cogente, indicherebbe una via più rigorosa da tenere, con dettagli civilisticamente non richiesti (come ad es. "date puntuali di pagamento" al posto di "entro cui", oppure l'indicazione degli Ibam su cui effettuare i pagamenti).