

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. **04/A/140110**
San Fior, 10/01/2014

Ai gentili **Clienti**

Loro sedi

Oggetto: **Nel prossimo futuro il prezzo d'acquisto di immobili ed aziende dovrà essere versato al Notaio.**

§ 1. Obbligo di versamento del prezzo d'acquisto di immobili ed aziende nell'apposito conto corrente del Notaio (art. 1. commi 63 e 64 Legge stabilità 2014).

L'art. 1, comma 63 della L. 27-12-2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), in vigore dal 1 gennaio 2014, stabilisce che il notaio (o altro pubblico ufficiale) è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

- a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;
- b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64¹, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;
- c) **l'intero prezzo o corrispettivo**, ovvero il saldo degli stessi, **se determinato in denaro**, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di **contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.**

Il successivo comma 64 precisa che la disposizione di cui al comma 63 non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo **oggetto di dilazione** e si applica, invece, in relazione agli importi versati **contestualmente alla stipula di atto di quietanza.**

¹ Art. 6. Il notaio dovrà tenere, oltre i registri prescritti, un registro in cui con numerazione progressiva segnerà, giorno per giorno, le somme e i valori che gli siano affidati in relazione agli atti stipulati avanti a lui o per effetto di provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili



La disposizione di cui alla lettera c) prevede, in buona sostanza, che il **corrispettivo della vendita di immobili e di aziende**, ad eccezione di quello dilazionato (**senza condizioni**) e di quello eventualmente già anticipato (caparre, acconti) prima della stipula dell'atto, **non debba più essere pagato dall'acquirente al venditore, bensì al Notaio**, il quale provvederà a saldare il venditore solo a formalità eseguite.

E' ampiamente noto come:

- se ci sono più atti di vendita **immobiliare**, l'acquirente che ha **trascritto** l'atto per primo, anche in mala fede, acquista il diritto ed è preferito agli altri compratori (il venditore potrebbe cedere lo stesso fabbricato con più atti stipulati, pressoché in contemporanea, presso notai diversi; in tal caso, diventerebbe a tutti gli effetti proprietario del fabbricato, non l'acquirente che ha stipulato il primo degli atti in ordine cronologico, ma quello il cui notaio è stato più lesto a richiedere la trascrizione);
- gli effetti della **ipoteca** cominciano dalla sua **iscrizione** (il compratore dell'immobile potrebbe avere la sorpresa di scoprire che l'immobile appena acquistato è gravato di un'ipoteca iscritta all'ultimo momento).

Lo scopo (dichiarato) della disposizione in commento è quello di dare maggior tutela al compratore contro i rischi appena esemplificati. Fin qui tutto bene! Peraltro, è facilmente immaginabile come l'allargamento del ruolo del notaio non sarà indolore per le parti.

Per quanto riguarda le **cessioni immobiliari**, la norma non distingue tra cessioni **soggette ad Iva** e cessioni soggette a imposta di registro. Tenuto conto della sua formulazione letterale (che fa riferimento al **prezzo** o al **corrispettivo**) e del fatto che non si potrebbe certo costringere il venditore ad aspettare lo svincolo delle somme da parte del Notaio (per quanto celere!) per rivalersi dell'**Iva**, in attesa dell'emanazione delle norme applicative, sembrerebbe di poter ipotizzare che la predetta imposta, addebitata nella fattura di cessione, dovrà essere versata direttamente al cedente e non al notaio.

Siccome l'affidamento delle somme al notaio riguarda (solo) gli importi da versarsi **contestualmente** alla stipula dell'atto e non, per forza di cose, gli "**acconti**" già corrisposti, specialmente nel caso di acquisto "**su progetto**" di immobili da costruire con pagamenti per stati di avanzamento, **c'è da dubitare che la norma svolga una reale funzione di garanzia dell'acquirente**. E' ben vero che in un mercato immobiliare asfittico come l'attuale il compratore ha un potere contrattuale maggiore che lo

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

pone in condizione di dettare le regole al venditore e quindi di differire all'atto notarile il pagamento della maggior parte del prezzo, ma è altrettanto innegabile che tale potere contrattuale potrebbe essere utilizzato per richiedere al venditore altre forme di garanzia che non coprano solo il saldo prezzo.

L'utilità di ricomprendere nella disciplina in commento tutti gli atti di **cessione d'azienda** (anche qualora nel patrimonio trasferito non siano presenti immobili) appare ancora più sfumata, considerato che il maggior rischio del **compratore** è costituito dalle possibili responsabilità ex artt. 2112, 2560 CC (e norme simili), contro le quali il deposito sul c/c del notaio non serve a nulla².

§ 2. Patrimonio separato (art. 1. comma 65 Legge stabilità 2014).

Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono **patrimonio separato**. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio (o altro pubblico ufficiale) e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

§ 3. Svincolo del prezzo (art. 1. comma 66 Legge stabilità 2014).

Eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio (o altro pubblico ufficiale) provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.

Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio (o altro pubblico ufficiale) svincola il prezzo o corrispettivo depositato **quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti**, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta.

² A pensar male si fa peccato! Ma, "patrocinando" questa disposizione legislativa, la categoria dei Notai ha eretto un'altra barriera contro il rischio di perdita della mai abbastanza criticata esclusiva degli atti di cessione d'azienda.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili



Prevedere che il notaio svincoli a favore del venditore il prezzo o il corrispettivo depositato solo quando gli viene fornita la prova che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta non sembra di grande utilità per il **compratore**, il quale, piuttosto, si cauterà differendo il pagamento. In tali casi, la norma parrebbe, più che altro, finalizzata a tutelare il **venditore** o, forse, a rimuovere ogni possibile remora alla stipula degli atti di cessione immobiliare.

Nei casi di cessione d'azienda (senza immobili), le finalità della norma appaiono veramente oscure; qui, infatti, il **differimento del pagamento** può esser bilanciato dalla previsione della **riserva di proprietà** ai sensi dell'art. 1523 CC a favore del cedente. Perché mai il compratore dovrebbe sopportare il sacrificio finanziario di sborsare subito un prezzo destinato a rimanere indisponibile per il cedente?

Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i **fondi di credito agevolato**, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese.



Non manca il tocco dell'illusionista: gli interessi che maturano sulle somme dedicate saranno destinati a ridurre i costi della provvista dei **fondi di credito agevolato**, con ricadute benefiche sui tassi dei finanziamenti alle PMI.

§ 4. Entrata in vigore (art. 1. comma 67 Legge stabilità 2014).

Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, **sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato**, saranno definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei commi da 63 a 66, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per maggiori delucidazioni.

Cordialità.

GiAn

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it