

Compravendite immobiliari: conto corrente dedicato e vincolo di destinazione

di

Pubblicato il 12 Settembre 2017

l'introduzione nelle compravendite immobiliari di un conto corrente dedicato, aperto dal notaio al fine di far transitare con sicurezza il prezzo della compravendita, sta ponendo dubbi sulla gestione delle operazioni: in questo articolo approfondiamo il tema del vincolo di destinazione

L'art. 1, comma 62, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dalla legge 4 agosto 2017, n. 124 (legge per il mercato e sulla concorrenza) prevede che i notai e i pubblici ufficiali siano tenuti ad osservare uno specifico vincolo di destinazione con riferimento ad alcune delle somme ricevute dai clienti.

La disposizione prevede che nei casi previsti dalle lettere a - b del comma 63 i predetti soggetti possano disporre delle somme di cui si tratta solo per gli specifici impieghi per i quali sono state depositate, *"mantenendo di ciò idonea documentazione"*. Nello specifico si tratta di tutte le somme dovute a titolo di tributi per i quali il notaio sia sostituto o responsabile di imposta, e comunque le spese anticipate di cui all'articolo 15 primo comma numero 3), del D.P.R. n. 633/1972 *"in relazione agli atti a repertorio dallo stesso ricevuti o autenticati soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale"*.

Il vincolo di destinazione deve essere osservato con riferimento ad ogni singolo atto. Ad esempio se il professionista ha ricevuto dal cliente l'imposta di registro relativa ad un atto di compravendita immobiliare, non può utilizzare la provvista così costituita per effettuare il pagamento delle retribuzioni ai lavoratori dipendenti, registrando il medesimo atto con l'imposta di registro relativa ad un secondo atto successivamente ricevuto o rogato. La provvista relativa al primo atto di compravendita potrà essere correttamente utilizzata esclusivamente con riferimento alla registrazione del medesimo atto che ha dato origine alla costituzione della stessa.

I tributi e le anticipazioni devono “*transitare*” esclusivamente su un apposito conto corrente dedicato diverso da quello utilizzato per la gestione operativa e corrente dello studio. Il notaio dovrà quindi utilizzare almeno due conti correnti: uno dedicato e l’altro libero. Inoltre sarà intestatario di un altro conto corrente utilizzabile per le spese personali e dei propri familiari.

L’obbligo di transito preventivo sul conto dedicato non riguarda, però, ogni somma, ma esclusivamente i tributi e le anticipazioni delle spese escluse collegate agli atti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale. Ad esempio possono essere correttamente versate prelevando le somme dal conto corrente libero le ritenute IRPEF operate nei confronti dei dipendenti e dei professionisti, come pure gli oneri contributivi. In tale ipotesi manca qualsiasi collegamento dell’obbligo di versamento con i predetti atti. Pertanto il legislatore non ha inteso stabilire alcun vincolo in proposito.

L’obbligo di apertura e di utilizzo del conto dedicato è completamente scollegato dal sistema contabile adottato. Ciò in quanto si tratta di una previsione posta anche a tutela della posizione del cliente che, dopo aver costituito la provvista presso il pubblico ufficiale non deve sopportare il rischio di eventuali pignoramenti eventualmente a carico del professionista.

L’adempimento in rassegna è altresì obbligatorio per i professionisti che si avvalgono del regime di determinazione del reddito secondo criteri forfetari introdotto dalla legge di Stabilità del 2015. L’apposito conto deve essere comunque utilizzato anche se il professionista può limitarsi, ai fini fiscali, alla mera conservazione della documentazione, quindi delle fatture emesse e ricevute.

I controlli dovranno eventualmente essere effettuati extracontabilmente, utilizzando la documentazione a supporto come, ad esempio, le contabili bancarie, gli estratti conto.... Dovrà poi essere predisposto l’apposito rendiconto di cui al comma 66-bis qualora il professionista intenderà prelevare dal conto dedicato le somme eccedenti rispetto al vincolo di destinazione previsto dalla legge.

12 settembre 2017

Nicola Forte