



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**30.11.2021**

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista*  
**POGGI**

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Esperto contabile**

*I rischi fiscali  
sugli immobili*



# *I rischi fiscali sulle operazioni immobiliari*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Il Regolamento Comunitario

- ❑ Il nuovo Regolamento (UE) 2020/1503 è finalizzato alla creazione un regime armonizzato in materia di “crowdfunding” in tutti i Paesi UE, stante l’esistenza di un quadro giuridico frammentato e disomogeneo, costituito dalla normativa di ciascuno Stato membro
- ❑ L’investitore conferisce il mandato precisando i parametri per prestare tale servizio; tra i criteri ai quali tutti i prestiti dovranno conformarsi dovrà precisare la gamma e la ripartizione delle categorie di rischio applicabili ai prestiti
- ❑ Il fornitore di servizi di crowdfunding valuta il rischio di credito: a) dei singoli progetti per il portafoglio dell’investitore; b) a livello del portafoglio dell’investitore; c) dei titolari di progetti selezionati per il portafoglio dell’investitore, verificando la possibilità che i titolari di progetti adempiano alle proprie obbligazioni nell’ambito del prestito



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## L'importanza della Due Diligence

- ❑ In ambito economico o commerciale, **la due diligence rappresenta la verifica di un potenziale investimento finalizzata a confermare oppure a smentire i fatti, gli elementi e le circostanze che attengono a una data operazione; valutazione in termini di opportunità e convenienza della transazione per determinare il giusto valore della società e accertare se vi siano o meno elementi critici in grado di compromettere il buon esito della trattativa.**
- ❑ **La Due Diligence nei suoi diversi ambiti rappresenta una garanzia per entrambe le parti ai fini della rapidità e del successo della transazione**
- ❑ **La Due Diligence Fiscale è incentrata a studiare ed approfondire il quadro fiscale societario, acquisendo documenti societari e focalizzandosi anche sull'analisi del regime fiscale applicato nell'attività e nelle singole transazioni.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Rischi fiscali dei trasferimenti immobiliari le imposte di corrispettivo

❑ In seguito alle modifiche ex art. 35, c.3 del DL 223/2006:

- per le imposte sul reddito di impresa (Ires, Irap), l'indicazione in atto di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale è sufficiente per fondare **la presunzione legale che i ricavi conseguiti non corrispondano a quelli indicati, con possibilità di rettifica automatica del reddito dichiarato e inversione dell'onere della prova**

- per quanto concerne l'IVA, la dichiarazione di un corrispettivo di vendita inferiore al valore normale (art. 14, c. 3, D.P.R.633/1972) **costituisce prova dell'esistenza di operazioni imponibili**

❑ Le imposte dirette (Ires, Irap) e l'IVA sono imposte di corrispettivo e non di valore: il valore normale è destinato ad assumere rilevanza soltanto in sede di **accertamento**, se superiore al corrispettivo indicato in atto dalle parti, diviene presunzione per l'emersione di imponibile non dichiarato.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Rischi fiscali dei trasferimenti immobiliari, le imposte di valore

- ❑ Imposte di registro, ipotecaria e catastale.
  - Dette imposte vengono liquidate dall'Ufficio sulla base del valore del bene indicato in atto dalle parti nell'atto
  - In sede di accertamento di valore, l'Agenzia delle Entrate verifica se il corrispettivo indicato in atto rifletta il valore venale in comune commercio del bene (ex art. 51 D.P.R. 131/86).
  - Le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono quindi concepite quali imposte di valore e non di corrispettivo.
  - Appurata l'inferiorità del corrispettivo rispetto al valore venale in comune commercio, **l'Agenzia opera la rettifica di valore, recuperando la maggiore imposta, la sanzione e gli interessi di mora.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Solidarietà passiva del cessionario

- ❑ Ai fini IVA: ai sensi dell'art. 60 bis D.P.R. 633/72, qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione di un immobile (e nella relativa fattura) sia diverso da quello effettivo, il cessionario è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato (nonché della relativa sanzione dal 100% al 200% del relativo importo); **non assume rilevanza, ai fini in esame, il confronto con il valore normale dell'immobile** (esclusione delle solidarietà in caso «reverse charge»)
- ❑ Ai fini dell'imposta di registro, ipotecarie e catastali: ai sensi degli artt. 57 D.P.R. 131/1986 e 11 del D.Lgs. 347/1990, oltre ai pubblici ufficiali che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, **sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti, le parti in causa e tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità o la voltura.**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## **Privilegio speciale dello Stato**

### **Diritto di seguito (1)**

- ❑ La responsabilità solidale deve essere coordinata con l'art. 62, c. 5, D.P.R. 633/72, secondo cui, **per le imposte e le pene pecuniarie dovute dal cessionario o dal committente, lo Stato vanta un privilegio speciale ex art. 2772 c.c. sugli immobili formanti oggetto della cessione (grado n. 4 art. 2780 c.c. su ordine dei privilegi in relazione ai tributi indiretti)**
- ❑ Il privilegio speciale oltre all'IVA si estende a ogni tributo indiretto e all'IMU sopra gli immobili ai quali il tributo si riferisce (ex art. 2772 c.c.)
- ❑ Il privilegio speciale immobiliare per tributi indiretti speciale è riferito in generale ai crediti dello Stato per ogni tributo indiretto e coinvolge gli immobili ai quali il tributo si riferisce



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Privilegio speciale dello Stato

### Diritto di seguito (2)

- ❑ L'Erario può pertanto rivolgersi non solo al primo cessionario, ma anche ai successivi cessionari dello stesso immobile senza che questi possano avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore; si configura quindi un vero e proprio «**diritto di seguito**» dello Stato per effetto del privilegio speciale
- ❑ Il privilegio non pregiudica i diritti dei terzi acquistati anteriormente e, qualora si riferisca ad imposte suppletive, non può pregiudicare neanche i diritti dei terzi acquistati successivamente
- ❑ Termini di prescrizione del diritto in funzione delle diverse imposte; ai fini dell'imposta di registro il privilegio si estingue con il decorso di 5 anni dalla registrazione dell'atto; la durata del privilegio e la sua decadenza sono posti su di un piano autonomo rispetto alle procedure di accertamento





**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## **Diritto di seguito - La responsabilità fiscale del socio anche dopo l'estinzione della società (1)**

- ❑ In base all'art. 28, c.4, D.lgs. 175/2014, **l'Agenzia delle Entrate può notificare qualsiasi atto alla società estinta per i 5 anni dopo la richiesta di cancellazione**
- ❑ Con sentenza n. 31904 del 05.11.2021, la Cass. è tornata a pronunciarsi circa la responsabilità dei soci di società di capitali dopo la cancellazione della società.
- ❑ Per effetto dell'art. **36 D.P.R. 602/72, c.3** i soci che hanno ricevuto nel corso degli **ultimi due periodi d'imposta precedenti alla liquidazione danaro** (o altri beni sociali) **sono responsabili del pagamento delle imposte dovute nei limiti del valore dei beni stessi, salvo le maggiori responsabilità stabilite dal codice civile**
- ❑ Per effetto dell'art. 2495 del codice civile, estinta la società, **i soci rispondono in proprio nei confronti dei creditori se hanno riscosso somme da bilancio finale di liquidazione**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
30.11.2021

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

Dottore  
Commercialista  
Esperto contabile

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## **Diritto di seguito - La responsabilità fiscale del socio anche dopo l'estinzione della società (2)**

- ❑ L'iscrizione a ruolo può avvenire anche dopo la cancellazione della società, **e può essere intestata all'ente ormai estinto oppure al socio, paragonato a un erede.**
- ❑ L'Agenzia delle Entrate può rivolgersi al socio successore per il recupero del credito vantato **stante il suo subentro nell'obbligazione sociale**
- ❑ L'Agenzia delle Entrate è tenuta a dimostrare la fonte di detta obbligazione, **ma non la circostanza che il socio abbia utilmente partecipato alla distribuzione di utili, perché essa costituisce il presupposto della sua responsabilità con inversione dell'onere della prova che grava sul socio, ex art. 2697, comma 2, c.c.**
- ❑ **Il limite di responsabilità non rappresenta una condizione per la successione del socio nei rapporti sostanziali e processuali dell'ente**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**30.11.2021**

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Esperto contabile**

*I rischi fiscali  
sugli immobili*

## Conclusioni

- ❑ L'importanza della due diligence fiscale iniziale, periodica e al termine dell'esecuzione dei progetti immobiliari ai fini:
  - dell'attribuzione del rating alle operazioni di crowdfunding immobiliare dell'impresa proponente a tutela dell'investitore in fase preventiva all'investimento (equity) o all'erogazione del finanziamento, sia con riferimento all'impresa che ai singoli progetti immobiliari
  - del mantenimento del rating nel corso di esecuzione dei progetti con verifica della conformità fiscale delle operazioni compiute
  - una volta portato a termine il progetto ante assegnazione utili per limitare il rischio del «diritto di seguito civile e fiscale» sui soci



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**30.11.2021**

*Nuove frontiere  
del crowdfunding  
immobiliare*

*Giambattista  
POGGI*

**Dottore**  
**Commercialista**  
**Esperto contabile**

*I rischi fiscali  
sugli immobili*



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

[HOME](#)

[ASSOCIAZIONE](#)

[NEWS](#)

[SERVIZI](#)

[STRUMENTI](#)

[CONTATTI](#)

Area riservata

Cerca



**PREGIA**

Associazione **PR**ofessionisti **E**conomico  
**G**iuridici per gli Immobili **A**ziendali

[www.pregia.org](http://www.pregia.org)

<https://www.pregia.org/libreria/>