



*Collana diretta da*  
*M. Pizzullo e F.M. Salvo*

**APPENDICE DI AGGIORNAMENTO  
AL 30 APRILE 2008**

**LA MEDIAZIONE  
IMMOBILIARE E CREDITIZIA**

**LIBRO II**



SEZIONE I  
**NORME E PRASSI DELLA MEDIAZIONE**

A cura di  
*Michele Pizzullo*

Copyright 2008

Tutti i diritti riservati  
Vietata ogni forma di  
riproduzione, anche parziale

© *Edizioni CieRre S.r.l.*

Via Nimorense, 99 – 00199 Roma  
Tel. 06.86206637 – Fax 06.8602028  
<http://www.edizionicierre.it>  
e-mail: [info@edizionicierre.it](mailto:info@edizionicierre.it)

**AVVERTENZA**

La presente Appendice di aggiornamento integra e sostituisce nei rispettivi capitoli e paragrafi quanto riportato nel volume.

Per quanto concerne i riferimenti alle note, laddove queste non siano riportate, si vedano le note pubblicate nel volume.

## **LE RESPONSABILITÀ E GLI OBBLIGHI DEL MEDIATORE**

### **8.4 Le norme antiriciclaggio**

La direttiva del Consiglio europeo del 10 giugno 1991, n. 91/308, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività illecite, ha imposto a tutti gli Stati membri l'adozione di precise norme antiriciclaggio.

Con il D.L. 3 maggio 1991, n. 143, convertito con modificazioni dalla L. 5 luglio 1991, n. 197, sono stati adottati provvedimenti per limitare l'uso del contante e dei titoli al portatore nelle transazioni e per prevenire l'utilizzazione del sistema finanziario a scopo di riciclaggio, limitando gli obblighi di identificazione e di segnalazione antiriciclaggio ai soli enti finanziari e creditizi.

Già l'art. 1, lett. *d*) del D.Lgs. 25 settembre 1999, n. 374, visto l'art. 15, comma 1, della L. 6 febbraio 1996, n. 52, legge comunitaria per il 1994, al fine di integrare l'attuazione della direttiva 91/308/Cee, alla lett. *c*), aveva esteso l'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al suddetto D.L. n. 143/1991, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 197/1991, e quindi la disciplina sull'antiriciclaggio, anche all'attività di mediazione immobiliare con efficacia dall'11 novembre 1999. La norma disponeva che gli obblighi di identificazione dei clienti e di registrazione delle operazioni fossero assolti integrando i dati richiesti a norma dell'art. 1760, n. 3, c.c.<sup>(73)</sup> – applicando le relative norme che, fino a tale momento, erano riservate ai soli mediatori merceologici – mediante l'indicazione del valore catastale dell'immobile oggetto della mediazione e delle parti interessate.

L'obbligo in discorso è stato confermato, con diverse disposizioni, dal decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 3 febbraio 2006, n. 143, contenente il “Regolamento in materia di identificazione e di conservazione delle informazioni per gli operatori non finanziari previsto dall'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56, recante attuazione della direttiva 2001/97/Ce in materia di prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività illecite”, che all'art. 2, dispone circa l'applicazione delle norme nello stesso contenute agli operatori che esercitano, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 25 settembre 1999, n. 374, attività non finanziarie (diversi quindi dai professionisti per i quali è stato emanato il D.M. 3 febbraio 2006, n. 141, e dagli intermediari finanziari, per i quali è stato emanato il D.M. 3 febbraio 2006, n. 142), tra cui rientrano anche quelle di agenzia di affari in mediazione immobiliare (lett. *d*) e di mediazione creditizia (lett. *m*).

#### 8.4.1 Le disposizioni di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 in vigore dal 1° gennaio 2008

Con l'emanazione del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, attuativo della direttiva 2005/60/CE, (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 290 del 14 dicembre 2007 – *Supplemento Ordinario* n. 268/L), sono entrate a regime importanti novità in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione, che in prosieguo, per brevità, sarà indicato come “decreto”.

Le previsioni principali contenute nel D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, in prosieguo, per brevità, definito “decreto”, sono le seguenti:

- abrogazione della precedente normativa, con mantenimento in vigore, fin all'emanazione dei decreti attuativi, delle disposizioni precedenti non incompatibili e quindi delle norme contenute nel D.M. n. 143/2006;
- aumento della soglia per gli obblighi di identificazione e registrazione da euro 12.500,00 ad euro 15.000,00;
- viene meno la distinzione, solo formale, tra identificazione diretta, indiretta e a distanza, in quanto sostituita dagli obblighi di adeguata verifica della clientela, di valutazione e di gestione del rischio, di garanzia dell'osservanza delle disposizioni pertinenti e di comunicazione per prevenire e impedire la realizzazione di operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo;
- a decorrere dal 30 aprile 2008 si riduce la soglia di utilizzo del denaro contante e di assegni al portatore che scende a 5.000,00 euro; le Banche e le Poste Italiane S.p.A rilasceranno ai clienti carnet di assegni provvisti della clausola “non trasferibile”;
- viene fissato in sette giorni il termine per qualificare l'operazione come “frazionata”;
- è soppresso l'Ufficio italiano cambi e viene istituita l'Unità di informazione finanziaria (UIF) presso la Banca d'Italia.

Le misure del decreto prevedono una collaborazione attiva da parte dei destinatari delle disposizioni in esso previste, che devono adottare idonei e appropriati sistemi e procedure in materia di obblighi di adeguata verifica della clientela, di segnalazione delle operazioni sospette, di conservazione dei documenti, di controllo interno, di valutazione e di gestione del rischio, di garanzia dell'osservanza delle disposizioni pertinenti e di comunicazione per prevenire e impedire la realizzazione di operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Detti obblighi sono adempiuti avendo riguardo alle informazioni possedute o acquisite nell'ambito della propria attività istituzionale o professionale.

#### 8.4.2 Sigle e definizioni ricorrenti nel testo del decreto

Nel decreto l'espressione:

- “codice in materia di protezione dei dati personali” indica il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196;
- “CONSOB” indica la Commissione nazionale per la società e la borsa;
- “CAP” indica il decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, recante il codice delle assicurazioni private;
- “DIA” indica la Direzione investigativa antimafia;
- “direttiva” indica la direttiva 2005/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 ottobre 2005;
- “GAFI” indica il Gruppo di azione finanziaria internazionale;
- “ISVAP” indica l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo;
- “Stato comunitario” indica lo Stato membro dell'Unione europea;
- “Stato extracomunitario” indica lo Stato non appartenente all'Unione europea;
- “TUB” indica il testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;
- “TUF” indica il testo unico in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- “TULPS” indica il testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773;
- “TUV” indica il testo unico delle norme in materia valutaria, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1988, n. 148.
- “UIF” indica l'unità di informazione finanziaria cioè la struttura nazionale incaricata di ricevere dai soggetti obbligati, di richiedere, ai medesimi, di analizzare e di comunicare alle autorità competenti le informazioni che riguardano ipotesi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

Nel decreto si intendono:

- per “**amministrazioni interessate**”, le autorità e le amministrazioni competenti al rilascio delle autorizzazioni o licenze, alla ricezione delle dichiarazioni di inizio attività di cui all'art. 10, comma 2, lett. e), e all'art. 14 o che esercitano la vigilanza sui soggetti indicati negli art. 12, comma 1, lett. a) e c), e 13, comma 1, lett. b) del decreto;
- per “**archivio unico informatico**”, (AUI) l'archivio, formato e gestito a mezzo di sistemi informatici, nel quale sono conservate in modo accentrato tutte le informazioni acquisite nell'adempimento degli obblighi di identificazione e registrazione, secondo i principi previsti nel decreto;
- per “**autorità di vigilanza di settore**”, le autorità preposte, ai sensi della normativa vigente, alla vigilanza o al controllo dei soggetti indicati agli art. 10, comma 2, dalla lett. a) alla lett. d) (società di gestione accentrata di strumenti finanziari, società di gestione dei mercati regolamentati di strumenti finanziari e soggetti che gestiscono strutture per la negoziazione di strumenti finanziari e di fondi interbancari, società di gestione dei servizi

- di liquidazione delle operazioni su strumenti finanziari, società di gestione dei sistemi di compensazione e garanzia delle operazioni in strumenti finanziari), 11 (intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziaria) e 13, comma 1, lett. a) (società di revisione iscritte nell'albo speciale previsto dall'art. 161 del TUF);
- per “**banca di comodo**”, una banca, o un ente che svolge attività equivalenti, costituita in un Paese in cui non ha alcuna presenza fisica, che consenta di esercitare una direzione e una gestione effettive e che non sia collegata ad alcun gruppo finanziario regolamentato;
  - per “**cliente**”, il soggetto che instaura rapporti continuativi o compie operazioni con i destinatari indicati dal decreto agli artt. 11 (intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziaria) e 14 (altri soggetti), ovvero il soggetto al quale i destinatari indicati agli artt. 12 (professionisti) e 13 (revisori contabili) rendono una prestazione professionale in seguito al conferimento di un incarico;
  - per “**conti di passaggio**”, i rapporti bancari di corrispondenza transfrontalieri, intrattenuti tra intermediari finanziari, utilizzati per effettuare operazioni in nome proprio e per conto della clientela;
  - per “**dati identificativi**”, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento di identificazione o, nel caso di soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, la sede legale e il codice fiscale o, per le persone giuridiche, la partita IVA. Sono considerati validi per l'identificazione i documenti d'identità e di riconoscimento di cui agli artt. 1 e 35 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Per l'identificazione di soggetti non comunitari e di soggetti minori d'età si applicano le disposizioni vigenti; con riferimento a nati e concepiti, l'identificazione è effettuata nei confronti del rappresentante legale. L'identificazione può essere svolta anche da un pubblico ufficiale a ciò abilitato ovvero a mezzo di una foto autenticata; in quest'ultimo caso sono acquisiti e riportati nell'archivio unico informatico, ovvero nel registro della clientela, gli estremi dell'atto di nascita dell'interessato;
  - per “**insediamento fisico**”, un luogo destinato allo svolgimento dell'attività di istituto, con stabile indirizzo, diverso da un semplice indirizzo elettronico, in un Paese nel quale il soggetto è autorizzato a svolgere la propria attività. In tale luogo il soggetto deve impiegare una o più persone a tempo pieno, deve mantenere evidenze relative all'attività svolta, deve essere soggetto ai controlli effettuati dall'autorità che ha rilasciato l'autorizzazione a operare;
  - per “**mezzi di pagamento**”, il denaro contante, gli assegni bancari e postali, gli assegni circolari e gli altri assegni a essi assimilabili o equiparabili, i vaglia postali, gli ordini di accreditamento o di pagamento, le carte di credito e le altre carte di pagamento, le polizze assicurative trasferibili, le polizze di pegno e ogni altro strumento a disposizione che permetta di trasfe-

- rire, movimentare o acquisire, anche per via telematica, fondi, valori o disponibilità finanziarie;
- per “**operazione**”, la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento e, per i soggetti di cui all'art. 12 del decreto, un'attività determinata o determinabile, finalizzata a un obiettivo di natura finanziaria o patrimoniale modificativo della situazione giuridica esistente, da realizzare tramite una prestazione professionale;
  - per “**operazione frazionata**”, un'operazione unitaria sotto il profilo economico, di valore pari o superiore ai limiti stabiliti dal decreto, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ed in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni, ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale;
  - per “**operazioni collegate**”, operazioni che, pur non costituendo esecuzione di un medesimo contratto, sono tra loro connesse per il soggetto che le esegue, l'oggetto o per lo scopo cui sono dirette;
  - per “**persone politicamente esposte**”, le persone fisiche cittadine di altri stati comunitari o di stati extracomunitari che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche come pure i loro familiari diretti o coloro con i quali tali persone intrattengono notoriamente stretti legami, ossia i capi di Stato, i capi di Governo, i Ministri e i Vice Ministri o Sottosegretari; i parlamentari; i membri delle corti supreme, delle corti costituzionali e di altri organi giudiziari di alto livello le cui decisioni non sono generalmente soggette a ulteriore appello, salvo in circostanze eccezionali; i membri delle Corti dei conti e dei consigli di amministrazione delle banche centrali; gli ambasciatori, gli incaricati d'affari e gli ufficiali di alto livello delle forze armate; i membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza delle imprese possedute dallo Stato.

Per familiari diretti s'intendono il coniuge, i figli e i loro coniugi, coloro che nell'ultimo quinquennio hanno convissuto con i soggetti di cui alle precedenti lettere e i genitori.

Ai fini dell'individuazione dei soggetti con i quali le persone di cui sopra intrattengono notoriamente stretti legami si fa riferimento a qualsiasi persona fisica che ha notoriamente la titolarità effettiva congiunta di entità giuridiche o qualsiasi altra stretta relazione d'affari con una delle predette persone; qualsiasi persona fisica che sia unica titolare effettiva di entità giuridiche o soggetti giuridici notoriamente creati di fatto a beneficio di una delle persone di cui sopra.

Senza pregiudizio dell'applicazione, in funzione del rischio, di obblighi rafforzati di adeguata verifica della clientela, quando una persona ha cessato di occupare importanti cariche pubbliche da un periodo di almeno un anno i soggetti destinatari del presente decreto non sono tenuti a considerare tale persona come politicamente esposta;

- per “**prestatori di servizi relativi a società e trust**”, ogni persona fisica o giuridica che fornisca, a titolo professionale, uno dei servizi seguenti a terzi:
  - 1) costituire società o altre persone giuridiche;
  - 2) occupare la funzione di dirigente o di amministratore di una società, di socio di un’associazione o una funzione analoga nei confronti di altre persone giuridiche o provvedere affinché un’altra persona occupi tale funzione;
  - 3) fornire una sede legale, un indirizzo commerciale, amministrativo o postale e altri servizi connessi a una società, un’associazione o qualsiasi altra entità giuridica;
  - 4) occupare la funzione di fiduciario in un trust espresso o in un soggetto giuridico analogo o provvedere affinché un’altra persona occupi tale funzione;
  - 5) esercitare il ruolo d’azionista per conto di un’altra persona o provvedere affinché un’altra persona occupi tale funzione, purché non si tratti di una società ammessa alla quotazione su un mercato regolamentato e sottoposta a obblighi di comunicazione conformemente alla normativa comunitaria o a norme internazionali equivalenti;
- per “**prestazione professionale**”, la prestazione professionale o commerciale correlata con le attività svolte dai soggetti indicati ai predetti art. 12, 13 e 14 del decreto, della quale si presuma, al momento in cui inizia, che avrà una certa durata;
- per “**pubblica amministrazione**”, tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e le scuole di ogni ordine e grado, le istituzioni educative, le aziende e le amministrazioni dello Stato a ordinamento autonomo, le regioni, le province, i comuni, le comunità montane e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, le amministrazioni, le aziende e gli enti del servizio sanitario nazionale e le agenzie di cui al D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni;
- per “**rapporto continuativo**”, un rapporto di durata rientrante nell’esercizio dell’attività di istituto dei soggetti indicati all’art. 11 del decreto che dia luogo a più operazioni di versamento, prelievo o trasferimento di mezzi di pagamento e che non si esaurisce in una sola operazione;
- per “**registro della clientela**”, un registro cartaceo nel quale sono conservati i dati identificativi acquisiti nell’adempimento dell’obbligo di identificazione secondo le modalità previste nel decreto;
- per “**titolare effettivo**”:
  - a) *in caso di società*:
    - la persona fisica o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedano o controllino un’entità giuridica, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore, purché non si tratti di una società am-

- messa alla quotazione su un mercato regolamentato e sottoposta a obblighi di comunicazione conformi alla normativa comunitaria o a standard internazionali equivalenti; tale criterio si ritiene soddisfatto ove la percentuale corrisponda al 25% più uno di partecipazione al capitale sociale;
- la persona fisica o le persone fisiche che esercitano in altro modo il controllo sulla direzione di un’entità giuridica;
- b) *in caso di entità giuridiche quali le fondazioni e di istituti giuridici quali i trust, che amministrano e distribuiscono fondi*:
  - se i futuri beneficiari sono già stati determinati, la persona fisica o le persone fisiche beneficiarie del 25% o più del patrimonio di un’entità giuridica;
  - se le persone che beneficiano dell’entità giuridica non sono ancora state determinate, la categoria di persone nel cui interesse principale è istituita o agisce l’entità giuridica;
  - la persona fisica o le persone fisiche che esercitano un controllo sul 25% o più del patrimonio di un’entità giuridica;
  - per “**titolo al portatore**”, il titolo di credito che legittima il possessore all’esercizio del diritto in esso menzionato in base alla mera presentazione e il cui trasferimento si opera con la consegna del titolo.

#### 8.4.3 Definizioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e finalità del decreto

Ai soli fini del presente decreto le seguenti azioni, se commesse intenzionalmente, costituiscono riciclaggio:

- a) la conversione o il trasferimento di beni, effettuati essendo a conoscenza che essi provengono da un’attività criminosa o da una partecipazione a tale attività, allo scopo di occultare o dissimulare l’origine illecita dei beni medesimi o di aiutare chiunque sia coinvolto in tale attività a sottrarsi alle conseguenze giuridiche delle proprie azioni;
- b) l’occultamento o la dissimulazione della reale natura, provenienza, ubicazione, disposizione, movimento, proprietà dei beni o dei diritti sugli stessi, effettuati essendo a conoscenza che tali beni provengono da un’attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;
- c) l’acquisto, la detenzione o l’utilizzazione di beni essendo a conoscenza, al momento della loro ricezione, che tali beni provengono da un’attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;
- d) la partecipazione ad uno degli atti di cui alle lettere precedenti, l’associazione per commettere tale atto, il tentativo di perpetrarlo, il fatto di aiutare, istigare o consigliare qualcuno a commetterlo o il fatto di agevolare l’esecuzione.

Il riciclaggio è considerato tale anche se le attività che hanno generato i be-

ni da riciclare si sono svolte nel territorio di un altro Stato comunitario o di un Paese terzo.

#### 8.4.4 L'unità di informazione finanziaria (UIF)

Il D.Lgs. n. 231/2007 istituisce presso la Banca d'Italia l'Unità di informazione finanziaria per l'Italia (UIF) cioè la struttura nazionale incaricata di ricevere dai soggetti obbligati, di richiedere, ai medesimi, di analizzare e di comunicare alle autorità competenti le informazioni che riguardano ipotesi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. La UIF esercita le proprie funzioni in piena autonomia e indipendenza. È compito della Banca d'Italia disciplinare con regolamento l'organizzazione e il funzionamento della UIF, ivi compresa la riservatezza delle informazioni acquisite.

La UIF svolge le seguenti attività:

- a) analizza i flussi finanziari al fine di individuare e prevenire fenomeni di riciclaggio di denaro o di finanziamento del terrorismo;
- b) riceve le segnalazioni di operazioni sospette e ne effettua l'analisi finanziaria;
- c) acquisisce ulteriori dati e informazioni, finalizzati allo svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, presso i soggetti tenuti alle segnalazioni di operazioni sospette;
- d) riceve le comunicazioni dei dati aggregati di cui all'art. 40.

#### 8.4.5 Amministrazioni interessate, ordini professionali e Forze di polizia

Le Forze di polizia, nel rispetto delle proprie competenze, partecipano all'attività di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario e di quello economico a fini di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e svolgono le funzioni specificamente previste nel presente decreto.

La DIA e il Nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza svolgono gli approfondimenti investigativi delle segnalazioni trasmesse dalla UIF. Il Nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza effettua, altresì, i controlli diretti a verificare l'osservanza degli obblighi previsti dal decreto e dalle relative disposizioni di attuazione.

#### 8.4.6 Soggetti destinatari delle disposizioni contenute nel decreto

Le disposizioni contenute nel decreto si applicano agli intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziaria (art. 11), ai professionisti (art. 12), ai revisori contabili (art. 13) e agli altri soggetti (art. 14), ossia gli operatori che, ai fini del decreto, svolgono le attività il cui esercizio resta subordinato al possesso di licenze, autorizzazioni, iscrizioni in albi o registri, ovvero alla preventiva dichiarazione di inizio attività specificamente richieste, tra le quali sono comprese anche le **agenzie di affari in mediazione immobiliare**, in presenza dell'iscrizione nell'apposita sezione del ruolo istituito presso la camera

di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi della L. 3 febbraio 1989, n. 39 (art. 14, lett. f).

#### 8.4.7 Obblighi di adeguata verifica della clientela

Sulla base delle disposizioni di carattere generale contenute nel decreto, gli intermediari finanziari e gli altri soggetti esercenti attività finanziaria di cui all'art. 11, devono osservare gli obblighi di adeguata verifica della clientela in relazione ai rapporti e alle operazioni inerenti allo svolgimento dell'attività istituzionale o professionale degli stessi; i professionisti di cui all'art. 12 devono osservare gli obblighi di adeguata verifica della clientela nello svolgimento della propria attività professionale in forma individuale, associata o societaria e i soggetti di cui all'art. 14, comma 1, lett. a), b), c) ed f), devono osservare gli obblighi di adeguata verifica della clientela in relazione alle operazioni inerenti lo svolgimento dell'attività professionale.

Per quanto ci riguarda, le agenzie di affari in mediazione immobiliare, che rientrano, come si è prima detto, tra *gli altri soggetti destinatari delle disposizioni contenute nel decreto*, ai norma dell'art. 14, comma 1, lett. f), devono osservare gli obblighi di adeguata verifica della clientela in relazione alle operazioni inerenti lo svolgimento dell'attività professionale, nei seguenti casi:

- a) quando instaurano un rapporto continuativo o è conferito dal cliente l'incarico a svolgere una prestazione professionale;
- b) quando eseguono operazioni occasionali che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro (soglia così elevata rispetto alla precedente che era di 12.500 euro), indipendentemente dal fatto che siano effettuate con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate o frazionate;
- c) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile;
- d) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione di un cliente.

#### 8.4.8 Contenuto degli obblighi e modalità di adempimento di adeguata verifica della clientela

A norma degli artt. 18 e 19 del decreto, gli obblighi di adeguata verifica della clientela comportano non solo la semplice identificazione del cliente, come normalmente accade nella pratica professionale, ma anche il dovere di identificare l'**eventuale titolare effettivo**, ossia la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano il cliente, nonché la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, individuate sulla base dei criteri di cui all'allegato tecnico al decreto e verificarne l'identità, *con la presenza contemporanea del cliente*, anche attraverso propri dipendenti o collaboratori, mediante un **documento d'identità** non scaduto, **prima**

**dell'instaurazione del rapporto continuativo o al momento in cui è conferito l'incarico di svolgere una prestazione professionale o dell'esecuzione dell'operazione.** L'obbligo di indagine si estende anche alle informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale mediante svolgimento di un controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale. In sostanza, i predetti obblighi consistono nelle seguenti attività:

- a) identificare il cliente e verificarne l'identità sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente;
- b) identificare l'eventuale titolare effettivo e verificarne l'identità;
- c) ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura prevista del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- d) svolgere un controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale.

Gli obblighi di adeguata verifica della clientela si applicano a tutti i nuovi clienti, nonché, previa valutazione del rischio presente, alla clientela già acquisita.

Qualora il cliente sia una società o un ente va verificata l'**effettiva esistenza del potere di rappresentanza del legale rappresentante** e devono essere acquisite le informazioni necessarie per individuare e **verificare l'identità dei relativi rappresentanti** delegati alla firma per l'operazione professionale da svolgere oggetto dell'incarico professionale.

Come si è precedentemente detto, l'identificazione e la verifica dell'identità del titolare effettivo è effettuata contestualmente all'identificazione del cliente e impone, per le persone giuridiche, i trust e soggetti giuridici analoghi, l'adozione di misure adeguate e commisurate alla situazione di rischio per comprendere la struttura di proprietà e di controllo del cliente. Per identificare e verificare l'identità del titolare effettivo, i soggetti destinatari di tale obbligo possono decidere di fare ricorso a pubblici registri, elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque contenenti informazioni sui titolari effettivi, chiedere ai propri clienti i dati pertinenti ovvero ottenere le informazioni in altro modo.

Il controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale si attua analizzando le transazioni concluse durante tutta la durata di tale rapporto in modo da verificare che tali transazioni siano compatibili con la conoscenza che l'ente o la persona tenuta all'identificazione hanno del proprio cliente, delle sue attività commerciali e del suo profilo di rischio, avendo riguardo, se necessario, all'origine dei fondi e tenendo aggiornati i documenti, i dati o le informazioni detenute.

La norma prevede che gli obblighi di adeguata verifica della clientela sono assolti commisurandoli al rischio associato al tipo di cliente, rapporto continuativo, prestazione professionale, operazione, prodotto o transazione di cui trattasi. Gli enti e le persone soggetti alle disposizioni del decreto devono essere in

grado di dimostrare alle autorità di vigilanza, ovvero agli ordini professionali, che la portata delle misure adottate è adeguata all'entità del rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Per la valutazione del rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, gli enti e le persone soggette agli obblighi di adeguata verifica devono osservare i seguenti criteri generali:

a) *con riferimento al cliente:*

- 1) natura giuridica del cliente;
- 2) prevalente attività svolta dal cliente;
- 3) comportamento tenuto dal cliente al momento del compimento dell'operazione o dell'instaurazione del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- 4) area geografica di residenza o sede del cliente o della controparte;

b) *con riferimento all'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale:*

- 1) tipologia dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale posti in essere;
- 2) modalità di svolgimento dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale;
- 3) ammontare dell'operazione;
- 4) frequenza delle operazioni e durata del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
- 5) ragionevolezza dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale in rapporto all'attività svolta dal cliente;
- 6) area geografica di destinazione del prodotto oggetto dell'operazione o del rapporto continuativo.

#### 8.4.9 Obblighi del cliente

I clienti devono fornire, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti destinatari del decreto di adempiere gli obblighi di adeguata verifica della clientela. Ai fini dell'identificazione del titolare effettivo, i clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali sono a conoscenza.

#### 8.4.10 Obbligo di astenersi nel caso di impossibilità del rispetto degli obblighi di adeguata verifica della clientela

Secondo quanto disposto dall'art. 23 del decreto, gli enti o le persone soggette agli obblighi imposti dal decreto **non possono instaurare alcun rapporto continuativo né eseguire operazioni o prestazioni professionali** e hanno l'obbligo di porre fine al rapporto continuativo o alla prestazione professionale già in essere nonché l'onere di valutare se effettuare una segnalazione alla UIF,

**qualora non siano in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela**, consistenti, come si è detto, *nell'identificare il cliente e verificarne l'identità sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente; nell'identificare l'eventuale titolare effettivo e verificarne l'identità; nell'ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura prevista del rapporto continuativo o della prestazione professionale e nello svolgere un controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale.*

**Gli enti e le persone soggetti al decreto devono astenersi dall'eseguire le operazioni per le quali sospettano vi sia una relazione con il riciclaggio o con il finanziamento del terrorismo e devono inviare immediatamente alla UIF una segnalazione di operazione sospetta.**

Nei casi in cui l'astensione non sia possibile in quanto sussiste un obbligo di legge di ricevere l'atto ovvero l'esecuzione dell'operazione per sua natura non possa essere rinviata o l'astensione possa ostacolare le indagini, gli enti e le persone soggetti al decreto possono eseguire l'operazione, ma hanno il dovere di informare la UIF immediatamente dopo aver eseguito l'operazione.

#### 8.4.11 Obblighi semplificati

A norma dell'art. 25 del decreto, non sussiste obbligo di adeguata verifica della clientela quando il cliente è uno dei soggetti indicati all'art. 11, commi 1 (intermediari finanziari) e 2, lett. b) e c), (soggetti operanti nel settore finanziario iscritti nelle sezioni dell'elenco generale previste dall'art. 155, comma 4, del TUB e soggetti operanti nel settore finanziario iscritti nelle sezioni dell'elenco generale previste dall'art. 155, comma 5, del TUB). Tale esclusione si estende anche all'ipotesi in cui il cliente sia un ente creditizio o finanziario comunitario soggetto alla direttiva o un ente creditizio o finanziario situato in uno Stato extracomunitario, che imponga obblighi equivalenti a quelli previsti dalla direttiva e preveda il controllo del rispetto di tali obblighi.

L'identificazione e la verifica non sono richieste anche nel caso in cui il cliente sia un ufficio della pubblica amministrazione ovvero una istituzione o un organismo che svolga funzioni pubbliche conformemente al trattato sull'Unione europea, ai trattati sulle Comunità europee o al diritto comunitario derivato.

In tutti questi casi, gli enti e le persone soggetti alla disciplina del decreto devono comunque raccogliere informazioni sufficienti per stabilire se il cliente possa beneficiare di una delle esenzioni previste in materia di adeguata verifica della clientela.

**Gli obblighi semplificati di adeguata verifica della clientela non si applicano qualora si abbia motivo di ritenere che l'identificazione non sia attendibile ovvero qualora essa non consenta l'acquisizione delle informazioni necessarie.** In tal caso, si applicano gli obblighi rafforzati di cui al § 8.4.12.

A norma dell'art. 26 del decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, con proprio decreto, sentito il Comitato di sicurezza finanziaria, può autorizza-

re l'applicazione, in tutto o in parte, degli obblighi semplificati di adeguata verifica della clientela a soggetti e prodotti che presentano un basso rischio di riciclaggio dei proventi di attività criminose o di finanziamento del terrorismo, in base ai criteri di cui all'art. 4 dell'allegato tecnico al decreto.

#### 8.4.12 Obblighi rafforzati

A norma dell'art. 28 del decreto, è imposto agli enti e alle persone soggetti alla direttiva l'obbligo di applicare misure rafforzate di adeguata verifica della clientela in presenza di un rischio più elevato di riciclaggio o finanziamento del terrorismo.

Quando il cliente non è fisicamente presente, gli enti e le persone soggetti agli obblighi di adeguata verifica della clientela devono adottare misure specifiche e adeguate per compensare il rischio più elevato applicando una o più fra le misure di seguito indicate:

- a) accertare l'identità del cliente tramite documenti, dati o informazioni supplementari, rispetto, ad esempio, alla sola presentazione di un documento d'identità;
- b) adottare misure supplementari per la verifica o la certificazione dei documenti forniti o richiedere una certificazione di conferma di un ente creditizio o finanziario soggetto alla direttiva;
- c) assicurarsi che il primo pagamento relativo all'operazione sia effettuato tramite un conto intestato al cliente presso un ente creditizio.

Gli obblighi di identificazione e adeguata verifica della clientela si considerano comunque assolti, anche senza la presenza fisica del cliente, nei seguenti casi:

- a) qualora il cliente sia stato già identificato in relazione a un rapporto in essere, purché le informazioni esistenti siano aggiornate;
- b) i dati identificativi del cliente e le altre informazioni da acquisire risultino da atti pubblici, da scritture private autenticate o da certificati qualificati utilizzati per la generazione di una firma digitale associata a documenti informatici o da dichiarazione della rappresentanza e dell'autorità consolare italiana;
- c) qualora le operazioni effettuate con sistemi di cassa continua o di sportelli automatici, per corrispondenza o attraverso soggetti che svolgono attività di trasporto di valori o mediante carte di pagamento siano da considerarsi imputate al soggetto titolare del rapporto al quale ineriscono.

Per quanto riguarda le operazioni, i rapporti continuativi o le prestazioni professionali con persone politicamente esposte residenti in un altro Stato comunitario o in un Paese terzo, gli enti e le persone soggetti al presente decreto devono stabilire adeguate procedure basate sul rischio per determinare se il cliente sia una persona politicamente esposta.

Gli intermediari finanziari non possono aprire o mantenere conti di corrispondenza con una banca di comodo o con una banca che notoriamente consenta a una banca di comodo di utilizzare i propri conti.

I soggetti obbligati all'adeguata verifica della clientela devono prestare particolare attenzione a qualsiasi rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo connesso a prodotti o transazioni atti a favorire l'anonimato e devono adottare le misure eventualmente necessarie per impedirne l'utilizzo per scopi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

#### 8.4.13 *Obblighi di registrazione e di conservazione delle informazioni*

A norma dell'art. 36 del decreto, i soggetti indicati negli artt. 11 (intermediari finanziari e altri soggetti esercenti attività finanziarie), 12 (professionisti), 13 (revisori contabili) e 14 (altri soggetti) devono conservare i documenti e registrare le informazioni che hanno acquisito per assolvere gli obblighi di adeguata verifica della clientela affinché possano essere utilizzati per qualsiasi indagine su eventuali operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o per corrispondenti analisi effettuate dalla UIF o da qualsiasi altra autorità competente. In particolare:

- a) per quanto riguarda gli obblighi di adeguata verifica del cliente, devono conservare la copia o i riferimenti dei documenti richiesti, per un periodo di **dieci anni dalla fine del rapporto continuativo o della prestazione professionale**;
- b) per quanto riguarda le operazioni, i rapporti continuativi e le prestazioni professionali, devono conservare le scritture e le registrazioni, consistenti nei documenti originali o nelle copie aventi analoga efficacia probatoria nei procedimenti giudiziari, per un periodo di **dieci anni dall'esecuzione dell'operazione o dalla cessazione del rapporto continuativo o della prestazione professionale**.

La registrazione e la conservazione per un periodo di dieci anni, riguardano le seguenti informazioni:

- a) con riferimento ai rapporti continuativi ed alla prestazione professionale: la data di instaurazione, i dati identificativi del cliente, unitamente alle generalità dei delegati a operare per conto del titolare del rapporto e il codice del rapporto ove previsto;
- b) con riferimento a tutte le operazioni di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che si tratti di un'operazione unica o di più operazioni che appaiono collegate o frazionate: la data, la causale, l'importo, la tipologia dell'operazione, i mezzi di pagamento e i dati identificativi del soggetto che effettua l'operazione e del soggetto per conto del quale eventualmente opera.

Le predette informazioni devono essere registrate tempestivamente e, co-

munque, **non oltre il trentesimo giorno** successivo al compimento dell'operazione ovvero dall'apertura, dalla variazione e dalla chiusura del rapporto continuativo o dalla fine della prestazione professionale.

I dati e le informazioni registrate possono essere utilizzati ai fini fiscali secondo le disposizioni vigenti.

#### 8.4.14 *Archivio unico informatico (AUI)*

Ai fini del rispetto degli obblighi di registrazione di cui all'art. 36 del decreto, gli intermediari finanziari indicati nell'art. 11, commi 1 e 2, lettera a), le società di revisione iscritte nell'albo speciale previsto dall'art. 161 del TUF indicate nell'art. 13, comma 1, lett. a), e gli altri soggetti indicati nell'art. 14, comma 1, lett. e), ossia i soggetti che svolgono attività di raccolta di offerte, attraverso la rete internet e altre reti telematiche o di telecomunicazione, di giochi, scommesse o concorsi pronostici con vincite in denaro, devono istituire un archivio unico informatico (AUI), ossia un archivio, formato e gestito a mezzo di sistemi informatici, nel quale devono essere conservate in modo accentrato tutte le informazioni acquisite nell'adempimento degli obblighi di identificazione e registrazione, secondo i principi previsti nel decreto. L'archivio unico informatico è formato e gestito in modo tale da assicurare la chiarezza, la completezza e l'immediatezza delle informazioni, la loro conservazione secondo criteri uniformi, il mantenimento della storicità delle informazioni, la possibilità di desumere evidenze integrate, la facilità di consultazione. Esso deve essere strutturato in modo tale da contenere gli oneri gravanti sui diversi destinatari, tenere conto delle peculiarità operative dei diversi destinatari e semplificare le registrazioni. L'istituzione dell'archivio unico informatico è obbligatoria solo qualora vi siano dati o informazioni da registrare.

Per l'istituzione, la tenuta e la gestione dell'archivio unico informatico è possibile avvalersi di un autonomo centro di servizio, ferme restando le specifiche responsabilità previste dalla legge a carico del soggetto obbligato e purché sia assicurato a quest'ultimo l'accesso diretto e immediato all'archivio stesso.

Gli intermediari finanziari facenti parte di un medesimo gruppo possono avvalersi, per la tenuta e gestione dei propri archivi, di un unico centro di servizio affinché un delegato possa trarre evidenze integrate a livello di gruppo. Deve essere comunque garantita la distinzione logica e la separazione delle registrazioni relative a ciascun intermediario.

I dati identificativi e le altre informazioni relative ai rapporti continuativi, alle prestazioni professionali e alle operazioni, possono anche essere contenuti in archivi informatici, diversi dall'archivio unico, a condizione che sia comunque assicurata la possibilità di trarre, con un'unica interrogazione, informazioni integrate e l'ordine cronologico delle stesse e dei dati.

Spetta alla Banca d'Italia, d'intesa con le altre autorità di vigilanza e sentita la UIF, emanare disposizioni sulla tenuta dell'archivio unico informatico.

#### 8.4.15 Modalità di registrazione per le agenzie immobiliari

Ai fini del rispetto degli obblighi di registrazione, l'art. 39 del decreto prevede che i soggetti di cui all'art. 14, comma 1, dalla lett. a) alla lett. d) e lett. f) (agenzie immobiliari), possono utilizzare i sistemi informatici in dotazione per lo svolgimento della propria attività elaborandone mensilmente le informazioni ivi contenute. I dati e le informazioni registrate devono essere rese disponibili **entro tre giorni** dalla relativa richiesta.

In alternativa, possono istituire l'archivio unico informatico ovvero possono utilizzare le modalità indicate per i professionisti e per i revisori contabili, ossia il **registro della clientela** a fini antiriciclaggio nel quale devono essere conservati i dati identificativi del cliente. Si tratta di un registro cartaceo nel quale sono conservati i dati identificativi acquisiti nell'adempimento dell'obbligo di identificazione secondo le modalità previste nel decreto. La documentazione, nonché gli ulteriori dati e informazioni devono essere conservati nel fascicolo relativo a ciascun cliente.

Il registro della clientela è numerato progressivamente e siglato in ogni pagina a cura del soggetto obbligato o di un suo collaboratore delegato per iscritto, con l'indicazione, alla fine dell'ultimo foglio, del numero delle pagine di cui è composto il registro e l'apposizione della firma delle suddette persone. Il registro deve essere tenuto in maniera ordinata, senza spazi bianchi e abrasioni.

I dati e le informazioni registrati con le predette modalità devono essere resi disponibili **entro tre giorni** dalla richiesta.

Qualora l'attività sia svolta in più sedi, può essere istituito per ciascuna di esse un registro della clientela.

#### 8.4.16 Segnalazione di operazioni sospette

L'art. 41 del decreto dispone che i soggetti indicati negli artt. 10, comma 2, 11, 12, 13 e 14 del decreto devono inviare alla UIF una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Il sospetto è desunto dalle caratteristiche, entità, natura dell'operazione o da qualsivoglia altra circostanza conosciuta in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, in base agli elementi a disposizione dei segnalanti, acquisiti nell'ambito dell'attività svolta ovvero a seguito del conferimento di un incarico.

Al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette, su proposta della UIF sono emanati e periodicamente aggiornati indicatori di anomalia.

Le segnalazioni devono essere effettuate senza ritardo, ove possibile prima di eseguire l'operazione, appena il soggetto tenuto alla segnalazione viene a conoscenza degli elementi di sospetto.

I soggetti tenuti all'obbligo di segnalazione hanno l'**obbligo di astenersi dal compiere l'operazione finché non hanno effettuato la segnalazione**, tranne che detta astensione non sia possibile tenuto conto della normale operatività, o possa ostacolare le indagini.

Le segnalazioni di operazioni sospette **non costituiscono violazione** degli obblighi di segretezza, del segreto professionale o di eventuali restrizioni alla comunicazione di informazioni imposte in sede contrattuale o da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative e, se poste in essere per le finalità ivi previste e in buona fede, non comportano responsabilità di alcun tipo.

#### 8.4.17 Tutela della riservatezza

L'art. 45 del decreto prevede che in caso di segnalazione devono essere adottate adeguate misure per assicurare la massima riservatezza dell'identità delle persone che effettuano la segnalazione. Gli atti e i documenti in cui sono indicate le generalità di tali persone sono custoditi sotto la diretta responsabilità del titolare dell'attività o del legale rappresentante o del loro delegato.

La UIF, la Guardia di finanza e la DIA possono richiedere ulteriori informazioni ai fini dell'analisi o dell'approfondimento investigativo della segnalazione all'intermediario finanziario o alla società di revisione o, nel caso degli ordini professionali, all'ordine competente; nel caso di segnalazione effettuata da professionista che non si avvale dell'ordine professionale, ovvero dagli altri soggetti, le informazioni sono richieste al segnalante, adottando adeguate misure al fine di assicurare la riservatezza.

La trasmissione delle segnalazioni di operazioni sospette, le eventuali richieste di approfondimenti, nonché gli scambi di informazioni attinenti alle operazioni sospette segnalate tra la UIF, la Guardia di finanza, la DIA, le autorità di vigilanza e gli ordini professionali devono avvenire per via telematica, con modalità idonee a garantire la riferibilità della trasmissione dei dati ai soli soggetti interessati, nonché l'integrità delle informazioni trasmesse.

La UIF, la Guardia di finanza e la DIA adottano, anche sulla base di protocolli d'intesa e sentito il Comitato di sicurezza finanziaria, adeguate misure per assicurare la massima riservatezza dell'identità dei soggetti che effettuano le segnalazioni.

In caso di denuncia l'identità delle persone fisiche che hanno effettuato le segnalazioni, anche qualora sia conosciuta, non è menzionata salvo il caso in cui l'autorità giudiziaria, con decreto motivato, lo ritenga indispensabile ai fini dell'accertamento dei reati per i quali si procede.

#### 8.4.18 Divieto di comunicazione al soggetto interessato o a terzi di un'operazione sospetta

L'art. 46 del decreto fa divieto ai soggetti tenuti alle segnalazioni e a chiunque ne sia comunque a conoscenza di dare comunicazione dell'avvenuta

segnalazione fuori dai casi previsti dal decreto. Il divieto non comprende la comunicazione effettuata ai fini di accertamento investigativo, né la comunicazione rilasciata alle autorità di vigilanza di settore nel corso delle verifiche previste e negli altri casi di comunicazione previsti dalla legge.

#### 8.4.19 Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore

L'art. 49 del decreto dispone limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore. La norma prevede che a decorrere **dal 30 aprile 2008 è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore** in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore dell'operazione, anche frazionata, è complessivamente **pari o superiore a 5.000 euro**, salvo che sia eseguito per il tramite di banche, istituti di moneta elettronica e Poste Italiane S.p.A., mediante disposizione accettata per iscritto dagli stessi, previa consegna ai medesimi della somma in contanti. A decorrere dal terzo giorno lavorativo successivo a quello dell'accettazione, il beneficiario ha diritto di ottenere il pagamento nella provincia del proprio domicilio.

**I moduli di assegni bancari e postali** sono rilasciati dalle banche e da Poste Italiane S.p.A. muniti della **clausola di non trasferibilità**. Il cliente può richiedere, per iscritto, il rilascio di moduli di assegni bancari e postali in forma libera, ma in tal caso per ciascun modulo di assegno bancario o postale ovvero per ciascun assegno circolare o vaglia postale o cambiario rilasciato è dovuta dal richiedente, a titolo di **imposta di bollo**, la somma di **euro 1,50**. **Ciascuna girata deve recare, a pena di nullità, il codice fiscale del girante.**

Gli assegni bancari e postali emessi per importi **pari o superiori a 5.000 euro** devono recare l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità e quelli emessi all'ordine del traente possono essere girati unicamente per l'incasso a una banca o a Poste Italiane S.p.A.

Gli assegni circolari, vaglia postali e cambiari devono essere emessi con l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità.

Il rilascio di assegni circolari, vaglia postali e cambiari di importo **inferiore a 5.000 euro** può essere richiesto, per iscritto, dal cliente senza la clausola di non trasferibilità.

Le predette disposizioni non si applicano ai trasferimenti in cui siano parte banche o Poste Italiane S.p.A., nonché ai trasferimenti tra gli stessi soggetti effettuati in proprio o per il tramite di vettori specializzati o relative ai pagamenti effettuati a favore dello Stato o altri enti pubblici e alle erogazioni da questi comunque disposte verso altri soggetti.

Il richiedente di assegno circolare, vaglia cambiario o mezzo equivalente, intestato a terzi ed emesso con la clausola di non trasferibilità, può chiedere il ritiro della provvista previa restituzione del titolo all'emittente.

L'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza possono chiedere alla banca o a Poste Italiane S.p.A. i dati identificativi e il codice fiscale dei soggetti ai quali siano stati rilasciati moduli di assegni bancari o postali in forma libera ovvero che abbiano richiesto assegni circolari o vaglia postali o cambiari in forma libera nonché di coloro che li abbiano presentati all'incasso.

Il saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore non può essere pari o superiore a 5.000 euro.

Entro il **30 giugno 2009** i libretti di deposito bancari o postali al portatore con saldo **pari o superiore a 5.000 euro**, esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, devono essere estinti dal portatore ovvero il loro saldo deve essere ridotto a una somma non eccedente il predetto importo.

È vietato il trasferimento di denaro contante per importi **pari o superiori a 2.000 euro**, effettuato per il tramite degli esercenti attività di prestazione di servizi di pagamento nella forma dell'incasso e trasferimento dei fondi, limitatamente alle operazioni per le quali si avvalgono di agenti in attività finanziaria.

Il divieto non si applica nei confronti della moneta elettronica quale definita nell'art. 1, comma 2, lett. *h-ter*), del TUB.

Il trasferimento di denaro contante per importi pari o superiori a 2.000 euro e inferiori a 5.000 euro, effettuato per il tramite di esercenti attività di prestazione di servizi di pagamento nella forma dell'incasso e trasferimento dei fondi, nonché di agenti in attività finanziaria dei quali gli stessi esercenti si avvalgono, è consentito solo se il soggetto che ordina l'operazione consegna all'intermediario copia di documentazione idonea ad attestare la congruità dell'operazione rispetto al profilo economico dello stesso ordinante.

#### 8.4.20 Divieto di conti e libretti di risparmio anonimi o con intestazione fittizia

L'art. 50 del decreto vieta l'apertura in qualunque forma di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia. È altresì vietato l'utilizzo in qualunque forma di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia aperti presso Stati esteri.

#### 8.4.21 Formazione del personale

Un particolare aspetto della norma riguarda la formazione del personale. In particolare, i destinatari degli obblighi e gli ordini professionali devono adottare misure di adeguata formazione del personale e dei collaboratori al fine della corretta applicazione delle disposizioni del presente decreto, che comprendono programmi di formazione finalizzati a riconoscere attività potenzialmente connesse al riciclaggio o al finanziamento del terrorismo.

A tal fine, le autorità competenti, in particolare la UIF, la Guardia di finanza e la DIA, forniscono indicazioni aggiornate circa le prassi seguite dai riciclatori e dai finanziatori del terrorismo.

#### 8.4.22 Sanzioni penali

L'art. 55 del decreto dispone che, salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque contravviene alle disposizioni concernenti l'obbligo di identificazione, è punito con la multa da 2.600 a 13.000 euro.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato, l'esecutore dell'operazione che omette di indicare le generalità del soggetto per conto del quale eventualmente esegue l'operazione o le indica false è punito con la reclusione da sei mesi a un anno e con la multa da 500 a 5.000 euro.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato, l'esecutore dell'operazione che non fornisce informazioni sullo scopo e sulla natura prevista dal rapporto continuativo o dalla prestazione professionale o le fornisce false è punito con l'arresto da sei mesi a tre anni e con l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro.

Chi, essendovi tenuto, omette di effettuare la registrazione (si veda l'art. 36 del decreto), ovvero la effettua in modo tardivo o incompleto è punito con la multa da 2.600 a 13.000 euro.

Chi, essendovi tenuto, omette di effettuare la comunicazione di cui all'art. 52, comma 2, del decreto (riguardante la vigilanza e i controlli effettuati dagli organi di controllo) è punito con la reclusione fino a un anno e con la multa da 100 a 1.000 euro. Qualora gli obblighi di identificazione e registrazione siano assolti avvalendosi di mezzi fraudolenti, idonei ad ostacolare l'individuazione del soggetto che ha effettuato l'operazione, la predetta sanzione è raddoppiata.

Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chi, essendovi tenuto, viola i divieti di comunicazione è punito con l'arresto da sei mesi a un anno o con l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro.

Chiunque, al fine di trarne profitto per sé o per altri, indebitamente utilizza, non essendone titolare, carte di credito o di pagamento, ovvero qualsiasi altro documento analogo che abiliti al prelievo di denaro contante o all'acquisto di beni o alla prestazione di servizi, è punito con la reclusione da uno a cinque anni e con la multa da 310 a 1.550 euro. Alla stessa pena soggiace chi, al fine di trarne profitto per sé o per altri, falsifica o altera carte di credito o di pagamento o qualsiasi altro documento analogo che abiliti al prelievo di denaro contante o all'acquisto di beni o alla prestazione di servizi, ovvero possiede, cede o acquisisce tali carte o documenti di provenienza illecita o comunque falsificati o alterati, nonché ordini di pagamento prodotti con essi.

#### 8.4.23 Sanzioni amministrative pecuniarie

L'art. 56 del decreto prevede che nei casi di inosservanza delle disposizioni da parte delle autorità di vigilanza di settore, richiamate o adottate, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 10.000 euro a 200.000 euro nei confronti delle società di gestione accentrata di strumenti finanziari, delle società di gestione dei mercati regolamentati di strumenti finanziari e dei soggetti che gestiscono strutture per la negoziazione di strumenti finanziari e di fondi

interbancari, delle società di gestione dei servizi di liquidazione delle operazioni su strumenti finanziari e delle società di gestione dei sistemi di compensazione e garanzia delle operazioni in strumenti finanziari, di cui all'art. 10, comma 2, lett. da *a*) a *d*); degli intermediari finanziari di cui all'art. 11, commi 1 e 2, lett. *a*), *b*) e *c*), degli altri soggetti esercenti attività finanziaria di cui all'art. 11, comma 3, lett. *b*), e delle società di revisione di cui all'art. 13, comma 1, lett. *a*).

Per gravi violazioni degli obblighi imposti dal decreto, l'autorità di vigilanza di settore attiva il procedimento di cancellazione degli intermediari finanziari dall'elenco di cui all'art. 106 del TUB, ivi iscritti, dei mediatori creditizi iscritti nell'albo previsto dall'art. 16 della L. 7 marzo 1996, n. 108 e degli agenti in attività finanziaria iscritti nell'elenco previsto dall'art. 3 del D.Lgs. 25 settembre 1999, n. 374, rispettivamente indicati dall'art. 11, commi 1, lett. *m*), e 3, lett. *c*) e *d*) del decreto.

Per gli intermediari finanziari di cui all'art. 11, comma 1, lett. *g*), e gli altri soggetti esercenti attività finanziaria di cui all'art. 11, comma 3, lett. *b*), del decreto, la procedura sanzionatoria applicata per l'irrogazione della sanzione di cui al comma 1 è quella prevista dal Titolo XVIII, Capo VII, del CAP.

L'art. 57 del decreto dispone che l'omessa istituzione dell'archivio unico informatico (di cui all'art. 37) è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria da 50.000 a 500.000 euro. Nei casi più gravi, tenuto conto della gravità della violazione desunta dalle circostanze della stessa e dalla sua durata nel tempo, con il provvedimento di irrogazione della sanzione è ordinata al sanzionato la pubblicazione per estratto del decreto sanzionatorio su almeno due quotidiani a diffusione nazionale di cui uno economico, a cura e spese del sanzionato.

L'omessa istituzione del registro della clientela di cui all'art. 38 ovvero la mancata adozione delle modalità di registrazione di cui all'art. 39 è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 50.000 euro.

Salvo che il fatto costituisca reato, l'omessa segnalazione di operazioni sospette è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1% al 40% dell'importo dell'operazione non segnalata. Nei casi più gravi, tenuto conto della gravità della violazione desunta dalle circostanze della stessa e dall'importo dell'operazione sospetta non segnalata, con il provvedimento di irrogazione della sanzione è ordinata la pubblicazione per estratto del decreto sanzionatorio su almeno due quotidiani a diffusione nazionale di cui uno economico, a cura e spese del sanzionato.

Le violazioni degli obblighi informativi nei confronti della UIF sono punite con una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 50.000 euro.

L'art. 58 del decreto prevede che, fatta salva l'efficacia degli atti, alle violazioni delle disposizioni relative alle limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore, di cui all'art. 49, commi 1, 5, 6 e 7 del decreto, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1% al 40% dell'importo trasferito.

La violazione della prescrizione di cui all'art. 49, comma 12, del decreto, che limita il saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore per una somma che non può essere pari o superiore a 5.000 euro, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria dal 20% al 40%, mentre la violazione della prescrizione contenuta nell'art. 49, commi 13 e 14, del decreto, che, rispettivamente, obbliga il portatore all'estinzione di libretti di deposito bancari o postali con saldo pari o superiore a 5.000 euro, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto, ovvero a ridurre entro il 30 giugno 2009 il loro saldo a una somma non eccedente il predetto importo di 5.000 euro, e, in caso di trasferimento di libretti di deposito bancari o postali al portatore, obbliga il cedente a comunicare entro 30 giorni alla banca o a Poste Italiane S.p.A i dati identificativi del cessionario e la data del trasferimento, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria dal 10% al 20% del saldo del libretto al portatore.

La violazione delle prescrizioni contenute nell'art. 49, commi 18 e 19, che, rispettivamente, vieta il trasferimento di denaro contante per importi pari o superiori a 2.000 euro, effettuato a determinate condizioni, salvo che si tratti di moneta elettronica (si veda l'art. 25, comma 6, lett. *d*) del decreto), e che consente il trasferimento di denaro contante per importi pari o superiori a 2.000 euro e inferiori a 5.000 euro, effettuato a determinate condizioni, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria dal 20% al 40% dell'importo trasferito.

La violazione del divieto di cui all'art. 50, comma 1, del decreto, che vieta l'apertura in qualunque forma di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia, è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria dal 20% al 40% del saldo, mentre la violazione del divieto di cui al successivo comma 2, che vieta l'utilizzo in qualunque forma di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia aperti presso Stati esteri, è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria dal 10% al 40% del saldo.

Infine, la violazione dell'obbligo di cui all'art. 51, comma 1, del decreto, che impone ai soggetti indicati nel decreto quali destinatari delle prescrizioni in esso contenute, in relazione ai loro compiti di servizio e nei limiti delle loro attribuzioni e attività, di dare notizia di infrazioni alle disposizioni relative alle limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore, di cui all'art. 49, commi 1, 5, 6, 7, 12, 13 e 14, e riguardanti il divieto di tenere conti e libretti di risparmio anonimi o con intestazione fittizia, di cui all'art. 50 del decreto, è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria dal 3% al 30% dell'importo dell'operazione, del saldo del libretto ovvero del conto.

#### 8.4.24 Soppressione dell'Ufficio italiano dei cambi

Dal **1° gennaio 2008** l'Ufficio italiano dei cambi è soppresso. Le competenze e i poteri, con le relative risorse strumentali, umane e finanziarie, attribuiti all'Ufficio italiano dei cambi (UIC) dal D.Lgs. 26 agosto 1998, n. 319, dal Testo unico di cui al D.Lgs. n. 385 del 1993, dal D.L. 3 maggio 1991, n.

143, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 luglio 1991, n. 197, e dai successivi provvedimenti in tema di controlli finanziari, prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo internazionale, sono trasferiti alla Banca d'Italia. Ogni riferimento all'Ufficio italiano dei cambi contenuto nelle leggi o in atti normativi si intende effettuato alla Banca d'Italia.

Fino all'emanazione del regolamento della Banca d'Italia, che disciplina l'organizzazione e il funzionamento della UIF, ivi compresa la riservatezza delle informazioni acquisite, di cui all'art. 6, comma 2, del decreto, i compiti e le funzioni attribuiti alla UIF sono esercitati, in via transitoria, dal Servizio anticiclaggio del soppresso Ufficio italiano dei cambi.

#### 8.4.25 Alcune disposizioni transitorie

Per la tenuta dell'archivio è prevista l'emanazione di apposite disposizioni da parte della Banca d'Italia, d'intesa con le altre autorità di vigilanza.

Le disposizioni emanate in attuazione di norme abrogate o sostituite continuano a essere applicate, in quanto compatibili, fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti attuativi del presente decreto.

La trasmissione delle informazioni e dei dati deve avvenire per via telematica entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del decreto.

Il Ministro dell'economia e delle finanze con proprio decreto, d'intesa con la Banca d'Italia, può individuare ulteriori mezzi di pagamento ritenuti idonei a essere utilizzati a scopo di riciclaggio, oltre a quelli indicati nel decreto; stabilire limiti per l'utilizzo degli stessi, nonché, con proprio decreto, sentito il Comitato di sicurezza finanziaria, individuare ulteriori persone fisiche ai fini della definizione dei "prestatori di servizi relativi a società e trust", di cui all'art. 1, comma 2, lett. *p*) del decreto, nonché, con proprio decreto, modificare i limiti di importo stabiliti dall'art. 49 del decreto (v. § 8.4.19).

### 8.7 L'obbligo di registrazione delle scritture private negoziali non autenticate

Il comma 46 della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), a decorrere dal 1° gennaio 2007, impone l'obbligo per gli agenti immobiliari di registrare le scritture private non autenticate di natura negoziale poste in essere nell'ambito della loro attività professionale.

Si tratta dell'obbligo già sancito dall'art. 10 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, recante il Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro<sup>(74)</sup> ora imposto, mediante l'inserimento nel predetto art. 10, dopo la lett. *d*), della lett. *d-bis*), anche per "gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art. 2 della L. 3 febbraio 1989, n. 39, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione di affari".

Ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. n. 131/1986, è nullo qualsiasi patto contrario alla predetta disposizione che pone l'obbligo di corrispondere l'imposta e le eventuali sanzioni a carico della parte inadempiente. Tale nullità opera non solo tra le parti, ma tra le stesse e l'agente immobiliare.

Tale obbligo ricorre, pertanto, per i contratti preliminari di compravendita, di cessione o affitto di azienda e per i contratti di locazione, ciò in quanto la norma parla di "*scritture private... stipulate a seguito...*", mentre non ricorre per la proposta di acquisto o per l'accettazione, in quanto non sono atti negoziali in grado di produrre di per sé effetti giuridici, ma atti pre-negoziali. Diversamente accade in caso di accettazione della proposta di acquisto, qualora l'incontro delle volontà determini, per il contenuto del modulo stesso, la conclusione di un contratto preliminare di compravendita; in tale ipotesi, anche la proposta di acquisto, completa della sottoscrizione per accettazione da parte del venditore, dovrà essere registrata (in quanto negozio giuridico bilaterale), ed il proponente dovrà corrispondere all'agente immobiliare l'importo relativo all'imposta di registro dovuta all'amministrazione finanziaria, come meglio si dirà in prosieguo.

Tale principio è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 63/E del 25 febbraio 2008. Deve ritenersi che per gli affari conclusi a seguito dell'attività svolta dagli agenti di affari in mediazione l'obbligo posto a carico di questi ultimi dall'art. 10, comma 1, lett. *d-bis* del D.P.R. n. 131/1986, di richiedere la registrazione, sorge sia con riguardo ai contratti preliminari conclusi dalle parti nel medesimo tempo e luogo, sia per i contratti conclusi tramite proposta e successiva accettazione, in conformità alle disposizioni recate dall'art. 1326 del codice civile, secondo cui "*il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte*", indipendentemente dalla successiva stipula di un contratto preliminare, avuto altresì riguardo ad uno schema di proposta irrevocabile di acquisto che prevede, quale clausola contrattuale, che l'accettazione della proposta è "*da considerarsi sufficiente e necessaria a determinare ad ogni effetto di legge la conclusione di un contratto preliminare di compravendita anche nel caso in cui le parti intendono riprodurre i contenuti essenziali del contratto in una scrittura riproduttiva*".

A sostegno della propria tesi, l'Agenzia fa riferimento al consolidato orientamento della Corte di Cassazione che ravvisa l'avvenuta conclusione dell'affare in una proposta di acquisto, accettata dalla controparte, ancorché l'accordo stabilisca in un momento successivo la data per la stipula del preliminare, previsione ritenuta mirante soltanto a riprodurre in forma più sicura un contratto già concluso (Cass. civ. Sez. II, 25 ottobre 2005, n. 20653, e Cass. civ. Sez. III, 14 luglio 2004, n. 13067, per le quali v. Capitolo XI § 11.4).

In conclusione, per gli affari conclusi a seguito dell'attività svolta dagli agenti di affari in mediazione, l'obbligo posto a carico di questi ultimi dall'art. 10, comma 1, lett. *d-bis* di richiedere la registrazione sorge sia con riguardo ai

contratti preliminari conclusi dalle parti convenute, per la stipula, nel medesimo tempo e luogo; sia per i contratti conclusi tramite proposta e successiva accettazione.

È legittimo interrogarsi sul caso, non certo infrequente, in cui l'accettazione sia trasmessa dal venditore a mezzo telegramma da un luogo diverso da quello in cui risiede il proponente l'acquisto e di detto telegramma l'agente immobiliare ne abbia avuta solo notizia: quale scrittura negoziale egli sarebbe tenuto a registrare?

A tal riguardo, occorre rilevare che il legislatore, in preda ad un'incomprensibile ed incontenibile ansia di urgenza e di necessità, ha nuovamente provveduto alla redazione di una norma che, oltre a colpire in modo persecutorio la categoria degli agenti immobiliari, appare non solo incomprensibile e contraddittoria – se posta in relazione col disposto dell'art. 1754 c.c. – ma di difficile applicazione pratica; destinata a determinare per il professionista, in capo al quale è posto detto obbligo, per cause che verosimilmente potrebbero non dipendere dalla sua volontà, l'assunzione di gravi responsabilità e consistenti danni di natura patrimoniale (imposte non corrisposte e successive sanzioni amministrative) in caso di probabile sua violazione, attesa l'assoluta assenza nel testo della norma in commento di un obbligo per le parti poste in relazione dal mediatore di sottoscrivere *scritture private non autenticate di natura negoziale* alla presenza del mediatore, e, quindi, *riconducibili all'attività dallo stesso svolta per la conclusione dell'affare*, né, tantomeno, la norma impone alle parti l'ulteriore obbligo di corrispondere al mediatore le imposte connesse alla registrazione, così da evitare che egli risponda in solido con le parti stesse per un'omissione a queste esclusivamente imputabile, che determina l'applicazione di una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, fatte salve le riduzioni previste dal cosiddetto "ravvedimento", ossia la regolazione spontanea entro 90 giorni dalla violazione, mediante il contestuale pagamento di una sanzione ridotta nella misura di 1/8 della sanzione minima più gli interessi legali, ovvero, entro un anno, con il pagamento di una sanzione pari a 1/5 del minimo più gli interessi.

Ciò considerato, appare opportuno rammentare che i contratti preliminari di ogni specie sono soggetti a tassazione nel termine fisso di venti giorni dalla data di sottoscrizione mediante pagamento dell'imposta fissa di registro di euro 168,00, più l'eventuale imposta proporzionale.

La nota all'art. 10 della Tariffa I, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, stabilisce che se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica l'imposta proporzionale di registro nella misura dello 0,50% ovvero del 3% se a titolo di caparra penitenziale; se prevede il pagamento di acconti di prezzo, non soggetti all'imposta sul valore aggiunto, si applica l'imposta nella misura proporzionale del 3%. In entrambi i casi, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Nel caso in cui il contratto definitivo non venga posto in essere, le somme riscosse in sede di registrazione del contratto preliminare rimangono definitivamente acquisite dall'amministrazione finanziaria.

Ai fini IVA, l'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto) individua il momento in cui si considerano effettuate le cessioni di beni e le prestazioni di servizi.

Il comma 4 del medesimo art. 6 dispone che: *“Se anteriormente al verificarsi degli eventi indicati nei commi precedenti o indipendentemente da essi, sia emessa fattura o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella di pagamento, fatta eccezione per le assegnazioni in proprietà di case di abitazione ai soci da parte di cooperative edilizie a proprietà divisa, per le quali vale la data del rogito notarile”*.

In relazione a tale ultima disposizione si pone il problema del trattamento tributario delle somme date a titolo di caparra.

L'art. 1385 c.c. stabilisce che se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta.

Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.

Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

Se, per un verso, ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la somma versata quale acconto del prezzo è imponible ai fini dell'IVA, lo stesso non può dirsi per la somma versata come caparra confirmatoria.

Di conseguenza è stato affermato, sia nella prassi amministrativa che nella giurisprudenza<sup>(75)</sup>, che le somme che, in relazione alla cessione di un immobile, risultano versate a titolo di caparra confirmatoria e non considerate dalle parti anticipazioni sul prezzo, bensì garanzia dell'esatto adempimento, non possono formare oggetto di fatturazione, in quanto non rientranti nella previsione dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/72.

Qualora al momento dell'adempimento la caparra è imputata alla prestazione dovuta essa diviene parte del corrispettivo pattuito e, come tale, concorre alla formazione della base imponible ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972.

Viceversa, sempre in tema di IVA, nell'ipotesi di cessione di immobili, il presupposto impositivo si verifica al momento del passaggio di proprietà degli stessi e qualora venga versato prima della stipulazione o della consegna del bene venduto, in previsione degli effetti reali, un anticipo del prezzo, e quindi nel

caso di pagamento del prezzo o di parti di esso, l'operazione si considera effettuata alla data del pagamento (art. 6, comma 4, D.P.R. n. 633 del 1972), ma solo limitatamente all'importo pagato, con conseguente obbligo di emissione della fattura per detto importo<sup>(76)</sup>.

## Capitolo XI

### LA PROVVISORIE

#### 11.1 Il diritto alla provvigione ai sensi della L. n. 39/1989

A norma dell'art. 1755 c.c., *“il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento”*. Tale diritto sorge in assenza di responsabilità di cui all'art. 1759 c.c. per avere ommesso il mediatore di riferire le circostanze a lui note sulla sicurezza dell'affare che possono influire sulla sua conclusione<sup>(94)</sup>.

La L. n. 39/1989, avendo soppresso la mediazione occasionale (prevista dalla L. n. 253 del 1958), riconosce il diritto alla provvigione soltanto a coloro che siano iscritti nell'apposito ruolo degli agenti di affari in mediazione (art. 6, comma 1), obbligando gli abusivi alla restituzione della provvigione indebitamente percepita e sanzionando l'abuso con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra euro 7.500,00 ed euro 15.000,00 (art. 8, comma 1)<sup>(95)</sup> e, in caso di recidiva ripetutasi per almeno tre volte, anche se vi sia stato pagamento dell'ammenda con effetto liberatorio, ai sensi dell'art. 348 c.p., nonché ai sensi dell'art. 2231 c.c. (art. 8, comma 2). Se, poi, l'attività di mediazione è svolta in forma societaria, è necessario che nel ruolo siano iscritti la società, il legale rappresentante e, se diverso dal legale rappresentante, il soggetto che, per conto della società, compie gli atti a rilevanza esterna diretti a favorire la conclusione dell'affare tra le parti, atteso che, secondo il disposto dell'art. 3, comma 5, della L. n. 39/1989, tutti coloro che esercitano a qualsiasi titolo le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritte nel ruolo.

In tema di mediazione, per effetto dell'art. 6, comma 1, della L. n. 39 del 1989, la mancata iscrizione di chi eserciti detta attività nell'apposito albo professionale esclude il diritto alla provvigione<sup>(96)</sup> e non possono essere considerati obbligati al pagamento della provvigione, ex artt. 1754 e 1755 c.c., i soggetti che non hanno partecipato alla conclusione dell'affare<sup>(97)</sup>.

In linea di principio, ai fini della configurabilità del diritto alla provvigione previsto dall'art. 1755 c.c., in mancanza di una deroga negoziale, è sempre indispensabile che l'affare mediato sia stato concluso, avendo altrimenti il mediatore diritto al rimborso delle sole spese ai sensi dell'art. 1756 c.c.<sup>(98)</sup>. Pur tuttavia – come meglio si dirà in prosieguo nel capitolo relativo alla modulistica – la giurisprudenza è concorde nel ritenere possibile, in forza del principio di autonomia negoziale delle parti (art. 1322 c.c.), che la parte che conferisce l'incarico

rico si impegni a pagare la provvigione anche nel caso in cui rinunci a concludere “l'affare” ovvero che l'affare non si concluda per una qualunque ragione imputabile al soggetto che ha conferito l'incarico<sup>(99)</sup>.

Il rapporto di mediazione non può configurarsi – e non sorge, quindi, il diritto alla provvigione – qualora le parti, pur avendo concluso l'affare grazie all'attività del mediatore, non siano state in grado di conoscere (ed abbiano, pertanto, potuto ignorare incolpevolmente) l'opera di intermediazione svolta dal predetto e non siano state, perciò, messe in condizione di valutare l'opportunità o meno di avvalersi della relativa prestazione, come nel caso in cui il mediatore abbia, con il suo comportamento, potuto ingenerare nelle parti una falsa rappresentazione della qualità attraverso la quale egli si è inserito nelle trattative che hanno condotto alla conclusione dell'affare (cfr. Cass. civ., Sez. III, 15 marzo 2007, n. 6004).

Il Tribunale di Bari, Sezione II, con sentenza del 31 ottobre 2007, n. 2553, ha sostenuto che il rifiuto del venditore di rinunciare al proprio diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale, che nella prassi si verifica a seguito del differimento del pagamento del (o parte del) saldo del prezzo al momento dell'atto definitivo di trasferimento in caso di ricorso ad un mutuo bancario, se non assunto preventivamente in sede di conferimento dell'incarico all'agenzia immobiliare di vendere l'immobile, non costituisce comportamento contrario a buona fede e, quindi, inadempimento di un obbligo coercibile. Di conseguenza non è dovuta la provvigione al mediatore.

#### 11.2 Il valore su cui si calcola la provvigione e la previsione pattizia della sua misura

Ai fini del calcolo della provvigione spettante al mediatore alla conclusione di un contratto preliminare di compravendita, va considerato il valore dell'affare, ovvero il corrispettivo effettivamente convenuto tra le parti, indipendentemente dalla circostanza che le stesse si siano avvalse della c.d. “valutazione automatica”, che rileva ai soli fini di determinare, ove consentito dalla legge, l'ammontare delle imposte di registro, catastale e ipotecaria afferenti la compravendita. In tal senso si è espressa di recente la Corte di Cassazione, con sentenza n. 12236 del 25 maggio 2007, affermando che la misura della provvigione che spetta al mediatore per l'attività svolta nella conclusione dell'affare – anche se ciò non sia specificamente previsto in patti, tariffe professionali od usi, e tanto più in quanto si utilizza il criterio di commisurarla ad una percentuale di un dato montante – deve tenere conto del reale valore dell'affare (nella specie, una compravendita), che è cosa diversa dal prezzo che le parti indicano nel contratto, anche se può coincidere con questo.

A tal riguardo, occorre tenere conto di quanto disposto dall'art. 6, comma 2, della L. n. 39/1989, ai sensi del quale “La misura della provvigione è la pro-

porzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dalle giunte camerali, sentito il parere della commissione provinciale, tenendo conto degli usi locali”.

La norma che precede ha, in sostanza, integrato (e non sostituito) il comma 2 dell’art. 1755 c.c., nel senso che ha stabilito le modalità di determinazione delle tariffe professionali che quest’ultima norma indica come punto di riferimento per la determinazione della provvigione in mancanza di patto<sup>(100)</sup>.

In tema di mediazione, non può ritenersi nulla per contrarietà a norme imperative la clausola relativa alla previsione pattizia della misura della provvigione inserita in un modulo a stampa contenente le condizioni di contratto predisposte dal mediatore, la cui copia non sia stata depositata secondo le modalità previste dall’art. 5, comma 4, della L. n. 39 del 1989, atteso che le norme contenenti obblighi o divieti, anche se sanzionati penalmente o in sede amministrativa, possono essere considerate imperative, in difetto di un’espressa sanzione civilistica di invalidità, solo se dirette alla tutela di un interesse pubblico generale<sup>(101)</sup>.

#### 11.4 La conclusione dell’affare ed il diritto del mediatore alla provvigione

Eminente dottrina ritiene che un negozio giuridico che non vincola le parti non costituisce un affare concluso, che può definirsi tale solo quando l’interesse economico perseguito dalle parti abbia conseguito tutela giuridica<sup>(112)</sup>.

Il diritto del mediatore alla provvigione, a norma dell’art. 1755 c.c., deve essere riconosciuto in relazione alla conclusione dell’affare e non già in relazione alla conclusione del relativo negozio giuridico tra le stesse parti, cosicché il mediatore ha diritto alla provvigione anche se le parti dell’affare sostituiscono altri a se stesse nella stipulazione del contratto. (Nella specie, l’amministratore di una società a responsabilità limitata aveva condotto le trattative senza fare presente tale sua qualità ed aveva sostituito la società a se stesso solo al momento della stipulazione del contratto)<sup>(113)</sup>.

Come sopra ampiamente detto, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che per conclusione dell’affare, dalla quale sorge, a norma dell’art. 1755 c.c., il diritto alla provvigione a favore del mediatore, e con la quale coincide, ex art. 2935 c.c., il giorno dal quale si fa decorrere la relativa prescrizione, deve intendersi, in senso generico ed empirico, come qualsiasi operazione di natura economica generatrice di un rapporto obbligatorio fra le parti.

Stante la sua maggiore estensione rispetto al concetto di contratto, la nozione di affare è quindi riferibile non solo ai contratti propriamente detti, ma anche a qualsiasi operazione che sia tale da far sorgere obbligazioni, di un atto cioè in forza del quale si sia costituito un vincolo giuridico che dia diritto di agire per l’adempimento dei patti stipulati e quindi abiliti ciascuna di esse ad agire per l’esecuzione del contratto (art. 2932 c.c.) o, in difetto, per il risarci-

mento del danno anche se articolatasi in una concatenazione di atti strumentali, più o meno complessi con pluralità di soggetti, indipendentemente dall’attività del mediatore<sup>(114)</sup>.

A tal riguardo, la Corte di Cassazione ha di recente ravvisato l’avvenuta conclusione dell’affare in una proposta d’acquisto, accettata dalla controparte, contenente l’indicazione del prezzo, delle modalità di pagamento, della data di stipula del definitivo e della consegna dell’immobile all’acquirente, ancorché l’accordo stabilisse la data della stipula del contratto preliminare davanti al notaio, previsione ritenuta mirante soltanto a riprodurre in forma più sicura un preliminare già concluso. Ha sostenuto la S.C. che in tema di stipulazione del contratto, anche preliminare, il requisito della forma *ad substantiam* è soddisfatto anche mediante scritti non contestuali, non essendo indispensabile la compresenza fisica delle parti stipulanti, né l’adozione di particolari formule sacramentali. È bensì sufficiente che dal contesto documentale complessivo sia desumibile l’incontro delle volontà delle parti, costituito da una proposta e dalla relativa accettazione, dirette alla conclusione del contratto, che avviene allorquando il proponente viene a conoscenza dell’adesione alla proposta dallo stesso sottoscritto con conseguente reciproca assunzione di un vincolo giuridico. Quest’ultimo, nell’ipotesi di stipula del negozio preliminare, si sostanzia nell’assunzione dell’impegno alla futura stipula, in un contesto che consenta l’individuazione degli elementi essenziali del contratto definitivo, costituiti dal bene oggetto del previsto trasferimento di proprietà e dal relativo prezzo, qualora risultino inequivocamente indicati nella proposta predisposta dall’agenzia di mediazione immobiliare, come può avvenire allorquando l’iniziale proposta d’acquisto venga sottoscritta per accettazione, con conseguente incontro della volontà delle parti e conclusione del contratto all’atto in cui il proponente viene a conoscenza di tale adesione.

A nulla rileva poi la circostanza secondo la quale la proposta, con la quale il proponente si impegna irrevocabilmente all’acquisto, abbia ad oggetto non direttamente la stipula del definitivo, ma quella di un contratto preliminare, da redigersi presso l’agenzia immobiliare che ha curato la mediazione. La S.C. ha ritenuto sufficiente per la stipula del contratto preliminare la sottoscrizione delle dichiarazioni contenenti la volontà delle parti, senza necessità di stipula di un nuovo preliminare, in quanto impegno assunto nei confronti della mediatrice solo al fine di agevolare la verifica della conclusione dell’affare<sup>(115)</sup>. Tale principio è stato successivamente confermato dal Tribunale di Roma che, con sentenza del 2 marzo 2006, n. 36425, ha affermato che il contratto concluso tra acquirente e venditore, mediante sottoscrizione di proposta irrevocabile d’acquisto redatta su modulo dell’agenzia, con il quale non si preveda un successivo preliminare bensì solo una scrittura privata di compravendita, seguita poi dall’atto pubblico notarile, deve essere configurato come contratto preliminare di compravendita produttivo degli effetti di cui agli artt. 1326 e 1329 c.c. e del diritto del mediatore alla provvigione. Poiché tale contratto obbliga le parti

alla stipula del definitivo, esso costituisce la conclusione dell'affare che fonda il diritto del mediatore alla provvigione, diritto che, intuitivamente, non può poi essere vanificato dai successivi ripensamenti delle parti. Non può essere poi considerata illecita la clausola contenuta nella proposta irrevocabile di acquisto di un immobile (art. 1329 c.c.) con la quale l'acquirente si impegna a corrispondere all'agenzia la provvigione all'accettazione della proposta stessa da parte del venditore. Infatti, non vi è alcuna illiceità nella previsione del diritto alla provvigione per il mediatore all'atto dell'accettazione della proposta perché è in quel momento che, secondo il codice civile, si conclude il contratto (art. 1326 c.c.); a maggior ragione, non se ne apprezza la vessatorietà, poiché disciplina semplicemente ed in maniera pattizia, la misura di quanto comunque dovuto al mediatore da parte di uno dei contraenti, impregiudicato, espressamente, quanto dovuto dall'altro in base agli accordi raggiunti col mediatore.

## Capitolo XV

### GLI ASPETTI TRIBUTARI RELATIVI ALLA PROFESSIONE

#### 15.1 Gli adempimenti fiscali in genere

Gli agenti di affari in mediazione sono tenuti al rispetto delle regole civili, amministrative e fiscali che prevedono, ai fini dell'esercizio dell'attività di mediazione, l'iscrizione nel registro delle imprese e nel repertorio economico amministrativo (REA), registri tenuti presso la camera di commercio nella cui giurisdizione il mediatore intende operare (sia come impresa individuale sia in forma societaria), entro 30 giorni dall'inizio dell'attività; l'apertura della partita IVA e l'iscrizione all'INPS nella gestione commercianti per sé e per i suoi eventuali dipendenti. Sussiste altresì l'obbligo di tenuta dei libri contabili ai sensi dell'art. 2214 c.c.

L'art. 9 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 26 del 1° febbraio 2007), convertito, con modificazioni, dalla L. 2 aprile 2007, n. 40 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 77 del 2 aprile 2007 – *Supplemento Ordinario* n. 91), contenente alcune delle disposizioni del cosiddetto “pacchetto Bersani” sulle liberalizzazioni, prevede l'adozione di una comunicazione unica per la nascita dell'impresa.

La norma dispone che ai fini dell'avvio dell'attività d'impresa, l'interessato presenta all'ufficio del registro delle imprese, per via telematica o su supporto informativo, la comunicazione unica per l'assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi previsti per l'iscrizione al registro delle imprese ed ai fini previdenziali, assistenziali, fiscali, nonché per l'ottenimento del codice fiscale e della partita IVA, ferma restando la facoltà degli interessati, per i primi sei mesi di applicazione della nuova disciplina, di presentare alle amministrazioni competenti le predette comunicazioni secondo la normativa previgente.

L'ufficio del registro delle imprese contestualmente rilascia la ricevuta, che costituisce titolo per l'immediato avvio dell'attività imprenditoriale, e dà notizia alle amministrazioni competenti dell'avvenuta presentazione della comunicazione unica.

Le amministrazioni competenti comunicano all'interessato e all'ufficio del registro delle imprese, anche per via telematica, immediatamente il codice fiscale e la partita IVA ed entro i successivi sette giorni gli ulteriori dati definitivi relativi alle posizioni registrate. Ciò vale anche in caso di modifiche o cessazione dell'attività d'impresa.

La comunicazione, la ricevuta e gli atti amministrativi di cui si tratta sono adottati in formato elettronico e trasmessi per via telematica.

La disciplina trova applicazione a decorrere dal sessantesimo giorno successivo dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 7/2007, ossia dal 3 aprile 2007.

Il Ministero dello sviluppo economico ha approvato, con decreto 2 novembre 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 21 dicembre 2007, n. 296, il modello di comunicazione unica per la nascita dell'impresa, previsto dall'art. 9, comma 7, D.L. n. 7/2007. Il modello deve essere presentato all'ufficio del registro delle imprese per l'assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi previsti per l'iscrizione al registro stesso e ai fini previdenziali, assistenziali, fiscali, nonché per l'ottenimento del codice fiscale e della partita IVA.

#### *Omissis*

#### *C) Il regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali e di lavoro autonomo*

Le persone fisiche che intraprendono un'attività artistica o professionale ovvero d'impresa, possono avvalersi, per il periodo d'imposta in cui l'attività è iniziata e per i due anni successivi, di un regime fiscale agevolato che, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della L. 23 dicembre 2000, n. 388, prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, pari al 10% del reddito di lavoro autonomo o d'impresa. Tale beneficio è riconosciuto a condizione che ricorrano congiuntamente i presupposti indicati dalle lett. da *a*) ad *e*) del comma 2 e cessa di avere efficacia, e il contribuente è assoggettato a tassazione ordinaria, qualora si verificano le circostanze di cui alle lett. *a*) e *b*) del comma 3 del medesimo art. 13.

#### *D) Il nuovo regime speciale per i contribuenti "minimi"*

I commi da 96 a 117 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 disciplinano, a decorrere dal 1° gennaio 2008, un regime fiscale semplificato ed agevolato (c.d. regime dei contribuenti minimi) per i soggetti la cui attività d'impresa, artistica o professionale sia riconducibile alla nozione di "attività minima".

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 21 dicembre 2007, n. 73, ha anticipato il contenuto delle disposizioni del decreto, al fine di fornire agli operatori ed ai contribuenti un quadro completo della disciplina in esame. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 2 gennaio 2008 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 dell'11 gennaio 2008) sono state emanate le modalità applicative per il regime in commento.

Con l'entrata in vigore del regime dei contribuenti minimi, applicabile a decorrere dal 1° gennaio 2008, sono stati abrogati: il regime dei contribuenti minimi in franchigia (art. 32-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1972, n. 633), il regime fiscale delle attività marginali (art. 14 della L. 23 dicembre 2000, n. 388) e il regime c.d. "super-semplificato" per le imprese ed i lavoratori autonomi di minori dimensioni (art. 3, commi da 165 a 170, della L. 23 dicembre 1996, n. 662).

Il regime dei contribuenti minimi è riservato alle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato esercenti attività di impresa, arti o professioni, che nell'anno solare precedente hanno conseguito ricavi o compensi in misura non superiore a 30.000 euro. I ricavi e i compensi rilevanti sono quelli richiamati rispettivamente agli artt. da 57 a 85 e 54 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, recante il Testo unico dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (TUIR).

I soggetti che applicano il regime dei contribuenti minimi sono esonerati dagli obblighi di liquidazione e versamento dell'IVA e da tutti gli altri obblighi previsti dal D.P.R. n. 633 del 1972, ossia la registrazione delle fatture emesse (art. 23), la registrazione dei corrispettivi (art. 24), la registrazione degli acquisti (art. 25), la tenuta e conservazione dei registri e documenti (art. 39) – fatta eccezione per le fatture di acquisto e le bollette doganali di importazione -, la dichiarazione e comunicazione annuale (artt. 8 e 8-*bis* del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322) e la compilazione ed invio degli elenchi clienti e fornitori (art. 8-*bis*, comma 4-*bis*, del D.P.R. n. 322 del 1998).

In capo ai contribuenti minimi permangono, invece, determinati obblighi: la numerazione e conservazione delle fatture di acquisto e delle bollette doganali, la certificazione dei corrispettivi, l'integrazione della fattura per gli acquisti intracomunitari e per le altre operazioni di cui risultano debitori d'imposta (come nel caso di operazioni soggette al regime dell'inversione contabile o *reverse-charge*) con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta, il versamento dell'imposta entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione delle operazioni e la presentazione agli uffici doganali degli elenchi intrastat (art. 50, comma 6, del D.L. 30 agosto 1993, n. 331).

Sulle fatture emesse ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 633 del 1972 dovrà annotarsi che trattasi di "operazione effettuata ai sensi dell'art. 1, comma 100, della legge finanziaria per il 2008".

I contribuenti minimi non possono esercitare il diritto di rivalsa né possono detrarre l'IVA assolta sugli acquisti nazionali e comunitari e sulle importazioni (la fattura o lo scontrino emessi non devono, pertanto, recare l'addebito dell'imposta); sono esonerati dagli obblighi di registrazione e tenuta delle scritture contabili anche ai fini delle imposte sul redditi e non sono soggetti agli studi di settore e ai parametri. Gli stessi sono, pertanto, esonerati anche dalla compilazione del modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore di cui all'art. 62-*bis* del D.L. 30 agosto 1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 ottobre 1993, n. 427 e dei parametri di cui al D.P.C.M. del 29 gennaio 1996.

I contribuenti minimi sono obbligati a conservare i documenti ricevuti ed emessi come previsto dall'art. 22 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 e i soggetti che esercitano arti o professioni devono, altresì, tenere, ai sensi dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. n. 600 del 1973, uno o più conti correnti bancari o postali nei quali far confluire, obbligatoriamente, le somme riscosse nell'esercizio dall'attività e dai quali devono essere prelevate le somme occorrenti per il

pagamento delle spese. Per tali soggetti i compensi in denaro per l'esercizio di arti e professioni possono essere riscossi esclusivamente mediante assegni non trasferibili o bonifici ovvero altre modalità di pagamento bancario o postale nonché mediante sistemi di pagamento elettronico, salvo per importi unitari fino a 1.000 euro, sino al 30 giugno 2008, fino a 500 euro, dal 1° luglio 2008 al 30 giugno 2009, e fino a 100 euro a decorrere dal 1° luglio 2009 (art. 35, comma 12-*bis* del D.L. n. 223 del 2006, come modificato dall'art. 1, comma 69, L. 27 dicembre 2006, n. 296, in vigore dal 1° gennaio 2007).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 28 del 4 agosto 2006, non è necessario che detti conti siano dedicati esclusivamente all'attività professionale, potendo essere utilizzati anche per esigenze personali e familiari.

I contribuenti minimi sono inoltre esenti dall'imposta sulle attività produttive (IRAP).

## 15.8 L'IRAP

Con il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, è stata istituita l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) esercitate nel territorio delle regioni.

L'imposta è **proporzionale**, ha carattere reale e non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi; si applica sul valore della produzione netta derivante dall'attività esercitata nel territorio della regione.

Presupposto dell'imposta è l'esercizio abituale di un'attività autonomamente organizzata diretta alla produzione o allo scambio di beni ovvero alla prestazione di servizi. Costituisce in ogni caso presupposto di imposta l'attività esercitata dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti, compresi gli organi e le amministrazioni dello Stato.

Soggetti passivi dell'imposta sono coloro che esercitano una o più delle predette attività. Pertanto sono soggetti all'imposta:

- a) le società e gli enti di cui all'art. 87, comma 1, lettere a) e b), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917;
- b) le società in nome collettivo e in accomandita semplice e quelle ad esse equiparate a norma dell'art. 5, comma 3, del predetto Testo unico, nonché le persone fisiche esercenti attività commerciali di cui all'art. 51 del medesimo Testo unico;
- c) le persone fisiche, le società semplici e quelle ad esse equiparate a norma dell'art. 5, comma 3, del predetto Testo unico esercenti arti e professioni di cui all'art. 49, comma 1, del medesimo Testo unico;
- d) i produttori agricoli titolari di reddito agrario di cui all'art. 29 del predetto Testo unico, esclusi quelli con volume di affari annuo non superiore a euro

2.582,28 o a euro 7.746,85 esonerati dagli adempimenti agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 34, comma 6, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 2 settembre 1997, n. 313, sempreché non abbiano rinunciato all'esonero a norma dell'ultimo periodo del citato comma 6 dell'art. 34;

e) gli enti privati di cui all'art. 87, comma 1, lett. c), del citato Testo unico n. 917 del 1986, nonché le società e gli enti di cui alla lett. d) dello stesso comma;

e-*bis*) le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 3 febbraio del 1993, n. 29, nonché le amministrazioni della Camera dei Deputati, del Senato, della Corte costituzionale, della Presidenza della Repubblica e gli organi legislativi delle regioni a statuto speciale.

I commi da 43 a 45 e da 50 a 52 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) hanno apportato sostanziali modificazioni al D.Lgs. n. 446/1997.

L'IRAP assume la natura di tributo proprio della regione e, a decorrere dal 1° gennaio 2009, è istituita con legge regionale, ferma restando l'indeducibilità dell'imposta nella determinazione dell'imponibile ai fini delle imposte dirette.

Le regioni non possono modificare le basi imponibili; nei limiti stabiliti dalle leggi statali, possono modificare l'aliquota, le detrazioni e le deduzioni, nonché introdurre speciali agevolazioni.

Un regolamento-tipo regionale reca la disciplina della liquidazione, dell'accertamento e della riscossione dell'IRAP istituita con legge regionale. Le funzioni di liquidazione, accertamento e riscossione dell'imposta sono affidate all'Agenzia delle Entrate.

Sono previste specifiche regole per la determinazione della base imponibile dell'imposta per ciascuna categoria di soggetto passivo (diretto riferimento ai dati di bilancio per i soggetti IRES e ai dati della dichiarazione dei redditi per i soggetti IRPEF), mediante la sostituzione dell'art. 5 e ss. del D.Lgs. n. 446/1997 (che in precedenza riguardavano sia i soggetti IRES sia i soggetti IRPEF) con lo scopo di semplificare le regole e di separare la disciplina applicativa dell'IRAP da quella delle imposte sui redditi rendendo la prima del tutto autonoma rispetto alla seconda e non più dalla stessa dipendente, come precedentemente accadeva.

Rimangono indeducibili dalla base imponibile IRAP i compensi erogati ai collaboratori occasionali ed agli amministratori, i compensi pagati per prestazioni di lavoro assimilato a quello dipendente, la quota di interessi dei canoni di locazione finanziaria desumibile dal contratto, le perdite sui crediti, nonché le spese per il personale dipendente e assimilato e l'ICI, il cui importo era in precedenza integralmente deducibile.

La lett. h) del comma 50 sancisce la riduzione dell'aliquota ordinaria dal 4,25% al 3,90%, con applicazione della nuova misura dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007.

A decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 (2008 in caso di periodo solare), la dichiarazione IRAP non dovrà più essere presentata in forma unificata all'Agenzia delle Entrate, ma trasmessa direttamente alla regione o alla provincia autonoma di domicilio fiscale del contribuente, secondo le indicazioni varate con apposito decreto attuativo.

## 15.9 L'IRPEF

Con il D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 è stato approvato il Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), modificato una prima volta dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344, a decorrere dai periodi di imposta successivi al 1° gennaio 2004, dall'art. 1, commi 6 e 7, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), a decorrere dai periodi di imposta che hanno inizio dal 1° gennaio 2007 e dall'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007.

Presupposto dell'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) è il possesso di redditi in denaro o in natura. Soggetti passivi dell'imposta sono le persone fisiche, residenti e non residenti nel territorio dello Stato.

Ai fini delle imposte sui redditi, si considerano residenti le persone che per la maggior parte del periodo di imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del codice civile.

Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in stati o territori diversi da quelli individuati con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 2, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 917/1986, modificato dal comma 83, n. 1, lett. a), dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008).

### 15.9.1 La base imponibile

L'imposta è **progressiva** e si applica sul reddito complessivo del soggetto, formato per i residenti da tutti i redditi posseduti e per i non residenti soltanto da quelli prodotti nel territorio dello Stato, al netto degli oneri deducibili e delle detrazioni previste nel TUIR.

L'art. 1, commi 15 e 16, della L. 24 dicembre 2007, n. 244, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, e, pertanto, relativamente alla dichiarazione dei redditi da presentare nel 2008, amplia le detrazioni per carichi di famiglia, disponendo che, in presenza di almeno quattro figli a carico, ai genitori è riconosciuta un'ulteriore detrazione di importo pari a 1.200 euro. La detrazione è ripartita nella misura del 50% tra i genitori non legalmente ed effettivamente separati. In caso di separazione legale ed effettiva o di annulla-

mento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, la detrazione spetta ai genitori in proporzione agli affidamenti stabiliti dal giudice. Nel caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione compete a quest'ultimo per l'intero importo. Qualora la detrazione sia di ammontare superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni di legge, è riconosciuto un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche per la famiglia, sono definite le modalità di erogazione del predetto credito.

Per le detrazioni per carichi di famiglia il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze che va, comunque, dichiarato tra i redditi dei fabbricati e sommato agli altri redditi eventualmente percepiti dal contribuente ai fini della determinazione del reddito complessivo dal quale, successivamente, si detrae il reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze per escluderlo da quello che complessivamente si assume quale base imponibile ai fini IRPEF.

Sono in ogni caso esclusi dalla base imponibile:

- a) i redditi esenti dall'imposta e quelli soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta o ad imposta sostitutiva;
- b) gli assegni periodici destinati al mantenimento dei figli spettanti al coniuge in conseguenza di separazione legale ed effettiva o di annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nella misura in cui risultano da provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
- c) gli assegni familiari e l'assegno per il nucleo familiare, nonché, con gli stessi limiti e alle medesime condizioni, gli emolumenti per carichi di famiglia comunque denominati, erogati nei casi consentiti dalla legge;
- d) la maggiorazione sociale dei trattamenti pensionistici prevista dall'art. 1 della L. 29 dicembre 1988, n. 544<sup>(171)</sup>.

Ai fini della determinazione del reddito complessivo o della tassazione separata:

- a) i redditi dei beni che formano oggetto della comunione legale di cui all'art. 177 e ss. c.c. sono imputati a ciascuno dei coniugi per metà del loro ammontare netto o per la diversa quota stabilita ai sensi dell'art. 210 dello stesso codice. I proventi dell'attività separata di ciascun coniuge sono a lui imputati in ogni caso per l'intero ammontare;
- b) i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale di cui all'art. 167 e ss. c.c. sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi. Nelle ipotesi previste nell'art. 171 del detto codice i redditi dei beni che rimangano destinati al fondo sono imputati per l'intero ammontare al coniuge superstite o al coniuge cui sia stata esclusivamente attribuita l'amministrazione del fondo;

- c) i redditi dei beni dei figli minori soggetti all'usufrutto legale dei genitori sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascun genitore. Se vi è un solo genitore o se l'usufrutto legale spetta ad un solo genitore, i redditi gli sono imputati per l'intero ammontare.

#### 15.9.4 Il periodo di imposta

L'imposta è dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma, salvo quanto stabilito nel TUIR.

L'imputazione dei redditi al periodo d'imposta è regolata dalle norme relative alla categoria nella quale rientrano.

In caso di morte dell'avente diritto i redditi che secondo le disposizioni relative alla categoria di appartenenza sono imputabili al periodo di imposta in cui sono percepiti, determinati a norma delle disposizioni stesse, sono tassati separatamente nei confronti degli eredi e dei legatari che li hanno percepiti.

#### 15.9.5 Determinazione del reddito complessivo

L'art. 8 del TUIR, sostituito dall'art. 1, comma 29, della L. 24 dicembre 2007, n. 244, con decorrenza dal periodo d'imposta in corso al 1° gennaio 2008, dispone che il reddito complessivo si determina sommando i redditi di ogni categoria che concorrono a formarli e sottraendo le perdite derivanti dall'esercizio di imprese commerciali e quelle derivanti dall'esercizio di arti e professioni. Non concorrono a formare il reddito complessivo dei percipienti i compensi non ammessi in deduzione ai sensi dell'art. 60 del TUIR.

#### 15.9.6 Determinazione dell'imposta

L'imposta lorda è determinata applicando al reddito complessivo, al netto degli oneri deducibili, le seguenti aliquote per scaglioni di reddito:

- a) 23% fino a 15.000 euro;
- b) 27% oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro;
- c) 38% oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro;
- d) 41% oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro;
- e) 43% oltre 75.000 euro.

Se alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi di pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l'intero anno, redditi di terreni e fabbricati per un importo non superiore a 500 euro l'imposta non è dovuta.

L'imposta netta è determinata operando sull'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, le detrazioni previste negli artt. 12, 13, 15 e 16 del TUIR, nonché in altre disposizioni di legge.

Dall'imposta netta si detrae l'ammontare dei crediti di imposta spettanti al contribuente. Se l'ammontare dei crediti di imposta è superiore a quello dell'imposta netta il contribuente ha diritto, a sua scelta, di computare l'eccedenza

in diminuzione dell'imposta relativa al periodo di imposta successivo o di chiederne il rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.

#### 15.9.7 La tassazione separata al 27,50% per gli imprenditori individuali e le società di persone

Il comma 40 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 ha introdotto, a decorrere dal periodo d'imposta 2008, la possibilità, per gli imprenditori individuali e per i soci di società di persone (società in nome collettivo e società in accomandita semplice) in regime di contabilità ordinaria, residenti nel territorio dello Stato, di optare per l'assoggettamento del reddito di impresa a tassazione separata con l'aliquota del 27,50% (la medesima fissata ai fini IRES, di cui si dirà nel successivo paragrafo), a condizione che i redditi prodotti ovvero imputati per trasparenza non siano prelevati o distribuiti. In caso di successivo prelievo o distribuzione, i redditi soggetti a tassazione separata concorrono a formare il reddito complessivo imponibile e l'imposta già versata si computa dall'imposta corrispondente ai redditi prelevati o distribuiti.

L'opzione per l'applicazione del regime di tassazione separata non è esercitabile se le imprese o le società sono in contabilità semplificata.

### 15.10 L'IRES

L'IRES (imposta sul reddito delle società) ha sostituito, dal 1° gennaio 2004, l'IRPEG (imposta sul reddito delle persone giuridiche). Tale nuova imposta è stata introdotta nell'art. 72 del TUIR dal D.Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344.

L'IRES è un'imposta **proporzionale** ed è commisurata al reddito complessivo netto.

Presupposto dell'imposta sul reddito delle società è il possesso dei redditi in denaro o in natura:

- a) redditi fondiari;
- b) redditi di capitale;
- c) redditi di lavoro dipendente;
- d) redditi di lavoro autonomo;
- e) redditi di impresa;
- f) redditi diversi.

Sono soggetti all'imposta sul reddito delle società:

- a) le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;
- b) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello

Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;

- c) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- d) le società e gli enti di ogni tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.

Ai fini delle imposte sui redditi si considerano residenti le società e gli enti che per la maggior parte del periodo di imposta hanno la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale nel territorio dello Stato.

L'oggetto esclusivo o principale dell'ente residente è determinato in base alla legge, all'atto costitutivo o allo statuto, se esistenti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o registrata. Per oggetto principale si intende l'attività essenziale per realizzare direttamente gli scopi primari indicati dalla legge, dall'atto costitutivo o dallo statuto.

In mancanza dell'atto costitutivo o dello statuto nelle predette forme, l'oggetto principale dell'ente residente è determinato in base all'attività effettivamente esercitata nel territorio dello Stato; tale disposizione si applica in ogni caso agli enti non residenti.

Ai sensi del comma 33, lett. e), dell'art. 1 della L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, l'aliquota IRES è ridotta dal 33% al 27,50%.

La riduzione dell'aliquota IRES, prevista dall'art. 1, comma 33, comporta, come conseguenza, una rimodulazione del prelievo su dividendi e plusvalenze, in quanto nella legge finanziaria 2008 è previsto che con decreto ministeriale dovranno essere ridefinite le percentuali di concorso al reddito per dividendi e *capital gain* delle persone fisiche (in caso di partecipazioni qualificate) e delle imprese IRPEF, attualmente fissate al 40%.

## INDICE DELL'APPENDICE

8.4	Le norme antiriciclaggio.....	Pag. 5
8.4.1	Le disposizioni di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 in vigore dal 1° gennaio 2008.....	» 6
8.4.2	Sigle e definizioni ricorrenti nel testo del decreto.....	» 6
8.4.3	Definizioni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e finalità del decreto.....	» 11
8.4.4	L'unità di informazione finanziaria (UIF).....	» 12
8.4.5	Amministrazioni interessate, ordini professionali e Forze di polizia.....	» 12
8.4.6	Soggetti destinatari delle disposizioni contenute nel decreto.....	» 12
8.4.7	Obblighi di adeguata verifica della clientela.....	» 13
8.4.8	Contenuto degli obblighi e modalità di adempimento di adeguata verifica della clientela.....	» 13
8.4.9	Obblighi del cliente.....	» 15
8.4.10	Obbligo di astenersi nel caso di impossibilità del rispetto degli obblighi di adeguata verifica della clientela.....	» 15
8.4.11	Obblighi semplificati.....	» 16
8.4.12	Obblighi rafforzati.....	» 17
8.4.13	Obblighi di registrazione e di conservazione delle informazioni.....	» 18
8.4.14	Archivio unico informatico (AUI).....	» 19
8.4.15	Modalità di registrazione per le agenzie immobiliari.....	» 20
8.4.16	Segnalazione di operazioni sospette.....	» 20
8.4.17	Tutela della riservatezza.....	» 21
8.4.18	Divieto di comunicazione al soggetto interessato o a terzi di un'operazione sospetta.....	» 21
8.4.19	Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore.....	» 22
8.4.20	Divieto di conti e libretti di risparmio anonimi o con intestazione fittizia.....	» 23
8.4.21	Formazione del personale.....	» 23
8.4.22	Sanzioni penali.....	» 24
8.4.23	Sanzioni amministrative pecuniarie.....	» 24
8.4.24	Soppressione dell'Ufficio italiano dei cambi.....	» 26
8.4.25	Alcune disposizioni transitorie.....	» 27
8.7	L'obbligo di registrazione delle scritture private negoziali non autenticate.....	» 27
11.1	Il diritto alla provvigione ai sensi della L. n. 39/1989.....	» 32
11.2	Il valore su cui si calcola la provvigione e la previsione pattizia della sua misura.....	» 33
11.4	La conclusione dell'affare ed il diritto del mediatore alla provvigione.....	» 34

15.1	Gli adempimenti fiscali in genere .....	»	37
15.8	L'IRAP .....	»	40
15.9	L'IRPEF .....	»	42
15.9.1	La base imponibile .....	»	42
15.9.4	Il periodo di imposta .....	»	44
15.9.5	Determinazione del reddito complessivo .....	»	44
15.9.6	Determinazione dell'imposta .....	»	44
15.9.7	La tassazione separata al 27,50% per gli imprenditori individuali e le società di persone .....	»	45
15.10	L'IRES .....	»	45