

Il Notariato sul campanello d'allarme per pagamenti dilazionati

Antiriciclaggio. Se serve

Per la segnalazione necessari indizi multipli

DI LUCIANO DE ANGELIS
E CHRISTINA FERIOZZI

Il corrispettivo in tutto o in parte non tracciato o non tracciabile può risultare normale nelle cessioni immobiliari, come i pagamenti dilazionati, ma tali circostanze vanno valutate unitamente a tutti i dati e le informazioni pertinenti la prestazione professionale affinché possa scattare, per il notaio, l'obbligo di segnalazione di operazione sospetta o di comunicazione per infrazione al limite di trasferimento di contanti. Sono alcune delle indicazioni desumibili dallo studio del Cnn n. 50-13-b del 24/1/13, sul tema: «Pagamenti ante 4 luglio 2006 e pagamenti dilazionati tra normativa fiscale e norme antiriciclaggio», pubblicato ieri. **Regole nelle cessioni immobiliari.** Il limite all'uso di denaro contante è tenuto sotto controllo da un duplice presidio. Innanzitutto l'art. 49 del dlgs 231/07 in ottica antiriciclaggio, nonché l'art. 35, c. 22 del dl 223/2006 in ambito fiscale. Quest'ultima previsione assicura trasparenza nella contrattazione immobiliare con l'acquisizione di informazioni sui mezzi di pagamento, a cura delle parti che hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Anche se la norma di cui al citato art. 35 non impone limiti all'utilizzo del contante, fa notare lo studio in commento, essa va letta, con decorrenza dal 4/7/06, integrandola con le previsioni, via via modificate nel tempo, del decreto antiriciclaggio. In proposito, il notariato precisa

che va rispettato il principio di irretroattività delle norme tributarie, che alla stessa consegue l'obbligo di conservare traccia dei pagamenti, che è normale prassi contrattuale che i pagamenti possano precedere o seguire il contratto con anticipi, dilazioni e rateizzazioni e che il pagamento possa avvenire anche tramite modalità che non comportino trasferimento di somme di denaro (accollo di debito, cessione di credito, compensazioni, datio in solutum, permuta ecc.). Nel caso poi, il cliente dichiarasse, allo scopo di eludere la tracciabilità dei pagamenti, l'avvenuta corresponsione delle somme (oltre soglia) in epoca ante 4/7/06 (prima la vigenza della legge), il comportamento non sarebbe più sanzionabile in ottica antiriciclaggio poiché prescritto per decorso del quinquennio.

Quando scatta l'allerta. Il notariato precisa che, in ottica fiscale, le regole del citato art. 35 non si preoccupano di selezionare le modalità di pagamento del prezzo ammissibili in una compravendita immobiliare discriminando i corrispettivi che non possono essere tracciati o quelli pagati prima della vigenza della legge, ma fornisce all'amministrazione finanziaria gli strumenti per valutare le transazioni che appaiono anomale e sospette e, quindi, strumentali a occultare illeciti passaggi di denaro su cui concentrare gli accertamenti. Per esempio, non risulteranno sospetti i pagamenti avvenuti all'interno di sistemazioni familiari, o avvenuti in epoca precedente al 4/7/06 ma col-

legabili a rapporti «pacifici» (versamenti a coop per l'assegnazione di alloggi o effettuati sulla base di preliminari con data certa), potranno, invece, risultare sospetti e, quindi, esposti a eventuali verifiche quei pagamenti che appaiano ingiustificati sotto il profilo delle normali prassi commerciali (effettuati a costruttori, anche anteriori al 4/7/06, privi di riscontri contabili, versamenti di importi elevati a favore di soggetti estranei, superiori alle soglie limite di utilizzo di denaro contante, privi di traccia documentale). Anche in ottica antiriciclaggio non può ritenersi anomala una cessione immobiliare in cui il corrispettivo non sia, in tutto o in parte tracciabile con pagamento del corrispettivo non contestuale. Tuttavia, poiché la verifica delle modalità di pagamento rientra tra gli obblighi a carico dei professionisti, se tali dichiarazioni non possono ritenersi tout court sospette, il notaio deve valutare congiuntamente tutte le informazioni relative all'operazione al fine di effettuare, laddove emergano elementi di sospetto di riciclaggio, la segnalazione all'Uif (art. 41 dlgs 231/07) o comunicazione al Mef (art. 51) per violazione ai limiti di utilizzo del denaro contante.

—© Riproduzione riservata—

