



**Commissione IX (Industria, commercio, turismo, agricoltura
e produzione agroalimentare)**

Senato della Repubblica

Disegno di legge A.S. 795

Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2022

Roma, 26 settembre 2023

Gian Battista Baccarini

Presidente Nazionale Fiaip

Segreteria di Presidenza Nazionale

Via Sardegna 50 – 00187 Roma –

Tel.: 06-452.31.828 - Fax: 06.45.23.18.20

E-mail: presidenzanazionale@fiaipmail.it

1. Premessa

In piena coerenza con la finalità del provvedimento in esame, ovvero quella di **promuovere lo sviluppo della concorrenza tra gli operatori professionali e garantire la tutela dei consumatori** evitando fenomeni tesi ad alterare la struttura concorrenziale dei singoli mercati, di seguito la proposta inerente il settore dei servizi di intermediazione immobiliare orientati a favorire l'accesso alla casa.

2. Proposta

Con l'obiettivo di favorire la **concorrenza leale** tra gli operatori professionali del settore dell'intermediazione immobiliare e assicurare la **tutela della privacy e dell'autonomia contrattuale** dei cittadini nel concordare la provvigione con il professionista, si propone la modifica dell'articolo 35, comma 22, lettera d), del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, sostituendo le parole: "*l'ammontare della spesa sostenuta*" con le seguenti: "*il numero di fattura emessa*".

Al riguardo, si rappresenta che il suddetto articolo 35 (rubricato: "*Misure di contrasto dell'evasione e dell'elusione fiscale*") del decreto-legge n. 223 del 2006, al comma 22, stabilisce che, all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo pattuito.

Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha **l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore** e, in ipotesi affermativa, di indicare i dati identificativi del mediatore, nonché, in base alla lettera d) del comma 22, l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di mediazione e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

La ratio di tale obbligo, pienamente condivisa, è identificata **nella lotta all'abusivismo e all'evasione fiscale** tramite il controllo sui compensi percepiti dai soggetti che esercitano l'attività di mediazione immobiliare, nonché sulle somme detratte dall'Irpef (sempre in riferimento alla provvigione), quale diritto spettante solo ai soggetti che acquistato un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

La modifica proposta andrebbe a **sostituire l'obbligo di dichiarazione**, previsto in capo alle parti in sede di rogito, **relativo all'ammontare della spesa** sostenuta per la mediazione, **con l'obbligo di dichiarazione pubblica del numero della fattura** rilasciata dal mediatore per l'attività svolta (contenente ovviamente l'ammontare della spesa sostenuta), fermo restando il mantenimento dell'obbligo di dichiarazione delle analitiche modalità di pagamento della provvigione.

Al riguardo, si osserva che l'indicazione del numero della fattura emessa, in luogo dell'indicazione dell'ammontare delle spesa sostenuta per l'attività di mediazione, **non determina nessun cambiamento sostanziale** e, pertanto, **non indebolisce le attività di analisi e controllo, ma, al**

contrario, le facilita e le velocizza, rafforzandole, in quanto, ad oggi, in atto notarile è presente solo la somma complessiva percepita dal mediatore mentre indicando il numero della fattura si consentirebbe, in ipotesi di verifica analitica, di risalire digitalmente, **tramite la fatturazione elettronica obbligatoria**, alla medesima fattura, e pertanto al suo contenuto, nella quale sono presenti le informazioni dettagliate circa l'imponibile, l'Iva ed eventuali ritenute d'acconto.

È corretto evidenziare che la norma che si propone di modificare è risalente al lontano 2006, ovvero ad un periodo molto diverso dall'attuale. Sono trascorsi 17 anni dall'introduzione della legge, quasi due decenni, ovvero un lungo periodo in cui gli strumenti a disposizione dell'amministrazione finanziaria si sono evoluti notevolmente così come si è evoluta la normativa sulla privacy divenendo sempre più stringente.

Questo per dire che, **nel 2006**, l'indicazione espressa dell'ammontare della provvigione corrisposta in atto pubblico era sicuramente lo strumento ideale per contrastare l'evasione alla base di quell'intervento legislativo ma, ora, **dopo quasi 20 anni, con l'evoluzione tecnologica e digitale è possibile, anzi, è da ritenersi doveroso**, mantenere la garanzia del reale e tempestivo controllo, con altre forme che non vadano a minare la concorrenza leale tra operatori professionali e non ledano la privacy e l'autonomia contrattuale dei cittadini nel concordare la provvigione con il professionista.

Le ragioni alla base della richiesta di modifica sono, appunto, la legittima **esigenza di tutela della privacy e della riservatezza** riguardo gli aspetti economici della prestazione della mediazione che coinvolge sia il cittadino che il professionista (rendendo, di fatto, pubblici i dati economici oggettivamente sensibili) e dalla necessità di **salvaguardare una leale concorrenza** andando (l'attuale norma) ad incidere sull'autonomia contrattuale e sulla libera contrattazione tra cittadino e professionista che non può non essere inficiata dal fatto che l'importo concordato viene indebitamente portato a conoscenza, in sede di stipula notarile, anche a coloro che non sono i destinatari della fattura (ovvero l'altro contraente, il Notaio e altri consulenti o parenti delle parti spesso presenti alla stipula).

Pertanto il recepimento della proposta di sostituire l'ammontare della provvigione con il numero della fattura in atto pubblico, potrà finalmente salvaguardare gli aspetti sopra citati pur garantendo la necessaria, tempestiva e adeguata attività di controllo da parte degli organi Statali proprio tramite la recente introduzione, divulgazione ed estensione **dell'obbligo della fatturazione elettronica** (con l'art. 18 del DL 36/2022 – PNRR, tale obbligo è infatti esteso dal 01/07/2022 anche ai **titolari di partita IVA in regime forfettario**, finora esclusi, che nell'anno precedente abbiano conseguito ricavi superiori a euro 25.000, e per tutti gli altri lo diverrà a partire dal 01/01/2024), in virtù della quale l'Agenzia delle Entrate con i dati dell'emittente e il numero della fattura, potrà disporre, come già dispone, in tempo reale, di tutte le informazioni necessarie (anzi ancor più dettagliate e analitiche quali l'imponibile, l'Iva ed eventuali ritenute d'acconto ecc..), richieste dagli organi di

controllo e di vigilanza e a loro trasferibili digitalmente in maniera tempestiva a salvaguardia della trasparenza e della legalità.

È bene, inoltre, chiarire che nessun impatto finanziario può derivare dalla modifica suggerita.

Si sottolinea, infine, come la modifica legislativa in oggetto non comprometta, in alcun modo, la tracciabilità dei compensi e, quindi, lo spirito della norma originaria, ossia il fine ultimo del doveroso contrasto all'evasione fiscale, poiché la proposta consiste, di fatto, in una **correzione di carattere meramente formale e non sostanziale**, ma ritenuta opportuna e necessaria per salvaguardare la privacy e la riservatezza delle parti contraenti in merito all'importo della provvigione, dal momento che, spesso, è di ammontare diverso per ciascuna di esse.

Come noto, infatti, non sono previste per legge percentuali di provvigione predefinite, equi compensi o compensi minimi o massimi e, ancor di più, non sono applicabili tariffe nel settore dell'intermediazione immobiliare (come da Provvedimento Antitrust n. 13035/2004), per cui non è possibile stabilire una congruità o meno tra il prezzo di vendita e l'importo della provvigione in quanto quest'ultima è lasciata, per legge, alla libera contrattazione delle parti che non può e non deve essere indebitamente influenzata dall'evidenza pubblica, in sede di atto pubblico, di quanto singolarmente (e spesso diversamente) legittimamente concordato.

3. Conclusioni

In conclusione si evidenzia come **la proposta su esposta sia perfettamente allineata all'approccio pragmatico e settoriale del provvedimento in esame** presso codesta Commissione, in quanto tesa a rimuovere singoli e specifici ostacoli al pieno sviluppo delle dinamiche concorrenziali e alla libertà di iniziativa economica degli operatori professionali nel settore dell'intermediazione immobiliare in una prospettiva di massima tutela e salvaguardia degli interessi fondamentali relativi alla privacy e all'autonomia contrattuale dei contraenti-consumatori-utenti nel definire l'accordo provvigionale senza minimamente inficiare il principio della trasparenza e senza compromettere l'obiettivo della lotta al sommerso, e per tali ragioni si auspica un suo integrale recepimento.