



Mercoledì 12/02/2025

L'importo della mediazione può non risultare dal rogito

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Da quasi vent'anni - la c.d. Legge Bersani risale al 4 agosto 2006 - l'atto notarile di acquisto immobiliare deve tra l'altro riportare, per dichiarazione giurata delle parti, l'eventuale assistenza del mediatore, con i relativi dati identificativi e l'ammontare della spesa sostenuta dalle parti per tale attività.

Evidentemente non era molto gradita l'emersione della frequente differenza tra quanto richiesto all'acquirente e al venditore. Quest'ultimo finisce infatti spesso per essere il cliente privilegiato, di cui occorre conquistarsi la fiducia per acquisire il mandato, anche se poi l'attività di mediazione è ovviamente svolta nell'interesse di entrambe le parti.

Per agevolare questa esigenza di privacy si consente ora (l'art. 22 L. 13 dicembre 2024 n. 203 che ha integrato l'art. 35, comma 22, D.L. 223/2006, è entrato in vigore il 12 gennaio) di indicare nel rogito, in alternativa alla spesa sostenuta, il numero della fattura emessa dal mediatore e la corrispondenza tra l'imposto fatturato e la spesa effettivamente sostenuta, nonché, in ogni caso, le analitiche modalità di pagamento della stessa: descrizione dell'assegno o del bonifico effettuato. Non vi è dubbio che anche tali modalità consentono di conseguire la ratio della norma, volta a ridurre l'evasione fiscale, seppure con strumenti che eccedono il fine, coinvolgendo le parti in responsabilità, penali ove le dichiarazioni non risultassero veritiere, fiscali (disconoscendo ad esempio la tassazione sul valore catastale) ove risultassero anche solo erronee.

Notaio Gianfranco Benetti