

Il «nero» si ritorce contro l'acquirente

«La truffa è un reato comune che sfugge ai dati statistici, ogni giorno ne scopriamo una nuova, e la sensazione è che l'immobiliare sia un settore che non può essere abbandonato». Con queste parole comincia il colloquio con Flavio Aniello, comandante del Nucleo speciale entrate della Guardia di finanza.

Con il suo team di esperti nell'intelligence informatica incrocia tutte le banche dati disponibili (dati fiscali, anagrafe, Osservatorio dell'agenzia del Territorio e altre ancora) per verificare eventuali infrazioni fiscali delle diverse categorie economiche attive in Italia.

«Come l'operazione Pandora svolta nei confronti di soggetti che eseguono ristrutturazioni agevolate, che ha coinvolto 9.926 imprese edili - continua Aniello -, abbiamo riscontrato 6.682 evasori totali, 12.263 lavoratori in nero e quasi due miliardi di tra Iva e Irap non versata».

Oppure, con l'operazione Domus sono stati scoperti casi di sottofatturazione nelle compravendite immobiliari. Operazioni come questa si svolgono incrociando i dati dell'impresa che effettua la vendita di appartamenti con i rispettivi clienti. Così il classico sistema di dichiarare nel rogito d'acquisto un valore inferiore a quello effettivamente pagato salta subito fuori.

«Il nostro reparto ha incrociato i dati sulle compravendite con i mutui richiesti per l'acquisto - continua Aniello -. Un'ulteriore verifica con i dati elaborati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, riguardante i prezzi dei singoli appartamenti, ha poi evidenziato il vero valore di mercato. È stato semplice per le nostre pattuglie sul territorio raccogliere le testimonianze degli interessati, che subito hanno ammesso l'illecito».

Perché rientra nelle truffe - ma in questo caso allo Stato - anche questa modalità. L'acqui-

rente, per risparmiare sull'Iva, è disposto a dichiarare il falso, ma è l'impresa venditrice che ha il vero vantaggio e non paga imposte pari a quasi il 30% del valore occultato. Per il privato resta invece la responsabilità in solido sull'importo evaso.

In caso di controllo, se l'impresa venditrice non dovesse pagare o fallisse, il privato sarebbe costretto a pagare al suo posto. Non ne vale la pena.

«In più, oggi, è possibile sanare il falso - spiega Aniello - versando entro 60 giorni quanto omesso. In questo modo il privato potrà rimettersi in re-

I PERICOLI

Se un costruttore evade il privato è responsabile in solido - Le eventuali somme non dichiarate non sono risarcibili

gola». I controlli scatteranno in automatico invece sull'impresa venditrice. E ancora, dichiarare un valore inferiore nel rogito espone ad altre problematiche. In caso di contestazione nei confronti del venditore, l'acquirente potrebbe infatti chiedere il risarcimento unicamente in base a quanto risulta nel rogito. Eventuali somme versate in nero, non c'è dubbio, non saranno mai oggetto di rimborso. Ed è un caso frequente, quando nascono contestazioni sull'immobile promesso in vendita che non corrisponde alla descrizione iniziale.

LA TRUFFA

È un reato previsto dall'articolo 640 del Codice penale. È definita come attività ingannatoria capace di indurre la parte offesa in errore attraverso artifici e raggiri per indurla a effettuare atti di disposizione patrimoniale che la danneggiano e favoriscono il truffatore o altri soggetti.