

## Cambiano i rogiti immobiliari: l'importo delle provvigioni non dovrà più essere indicato

Nel Ddl Lavoro arriva una norma che cambia i contratti di vendita delle abitazioni non sarà più obbligatorio indicare quanto è stato pagato all'agente immobiliare. Cambiano i rogiti. A breve non sarà più obbligatorio indicare l'ammontare delle provvigioni pagate al proprio agente al momento dell'. Basterà, invece, indicare il numero della fattura e dichiarare che quanto pagato coincide con quanto scritto sul documento. La novità è stata inserita nel Ddl Lavoro appena approvato al Senato, dopo il passaggio alla Camera. E fa, nella sostanza, tabula rasa di una norma inserita in una delle lenzuolate di liberalizzazione dell'allora ministro dello Sviluppo economico, Pier Luigi Bersani: il decreto legge n. 223/2006. Dopo diversi tentativi (la modifica era stata bocciata più volte negli anni scorsi), siamo a un passo da questo cambiamento piuttosto significativo in fase di acquisto di un immobile. Per capire cosa è cambiato, bisogna ricordare che la norma attualmente ancora in vigore prevede che, al momento della vendita, le parti dichiarino se si sono avvalse di un mediatore, identificandolo tramite codice fiscale o partita Iva, e riferendo il suo numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di commercio. Questa parte non è stata modificata, a differenza dell'ultimo adempimento, in base al quale oggi bisogna dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta da entrambe le parti a titolo di provvigione per il mediatore e «le analitiche modalità di pagamento della stessa». Su questa spesa, peraltro, chi compra ha diritto a una detrazione del 19% su un importo massimo di mille euro. In questo modo, compratore e venditore, dopo avere trattato separatamente sulla cifra da versare all'agente immobiliare, al momento del rogito scoprono le carte e dichiarano esplicitamente quanto hanno pagato. Si tratta di un adempimento pensato a suo tempo, chiaramente, in chiave anti-evasione. Ora, però, le cose stanno per cambiare, perché la nuova norma prevede che nel rogito possa essere indicato «l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività o, in alternativa, il numero della fattura emessa dal mediatore e la corrispondenza tra l'importo fatturato e la spesa effettivamente sostenuta». Inoltre, bisognerà sempre specificare «le analitiche modalità di pagamento». Diventa, in sostanza, sufficiente indicare un riferimento alla fattura, senza per forza segnalare la cifra corrisposta all'agente. Perché le provvigioni degli agenti immobiliari escono dai rogiti. A spiegare il senso della novità è Gian Battista Baccarini, presidente nazionale Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali): «Questa modifica, che proponiamo ormai da tempo, ha la finalità di tutelare la privacy e la riservatezza riguardo gli aspetti economici della prestazione di mediazione, ma anche di salvaguardare la libera trattativa tra cittadino e professionista. Dal momento che sugli importi di mediazione da versare c'è una trattativa totalmente libera, non ha senso far conoscere alla controparte quanto è stato pattuito, creando situazioni spesso sgradevoli». Quanto, infine, ai dubbi sui rischi legati all'evasione, Baccarini spiega che «la diffusione dell'obbligo di fatturazione elettronica ha fatto venire meno le riserve che c'erano in passato; ora è sufficiente il riferimento alla fattura per ricostruire tutta la catena del pagamento. Inoltre, va ricordato che nessuno degli altri professionisti coinvolti in una vendita indica esplicitamente il proprio compenso».

