

# Notaio responsabile di mancata informazione

Dovere di consiglio scollegato dalla legittimità del recupero di imponibile

**Adriano Pischetola**

La Cassazione nella sentenza 3984/2019 perviene a una significativa definizione del dovere di consiglio del **notaio**: va espletato nei confronti delle parti, esplicitando rischi e conseguenze connessi alla stipula, con attività di completa e compiuta informazione.

Il caso riguardava una cessione immobiliare per la quale l'amministrazione finanziaria aveva contestato alla parte venditrice la maturazione di una plusvalenza costituita dalla differenza tra il corrispettivo esposto nell'atto e il prezzo originario di acquisto del bene ceduto, ancorché nell'atto di trasferimento si fosse fatto espresso riferimento ad una perizia giurata, da cui si evinceva un valore superiore al prezzo dichiarato.

È singolare sottolineare come la Corte affermi la responsabilità del **notaio** per non aver informato le parti circa i rischi di indicazione di un prezzo inferiore al maggior valore periziato, pur ribadendo il proprio fermo convincimento per il quale la mancata menzione del valore, così come ridefinito a norma della legge 448/2001, non costituisce condizione ostativa alla facoltà del contribuente di assumerlo come valore iniziale, in luogo del costo o valore di acquisto originario. Non sussistono, notano i

giudici, limitazioni poste in tal senso dalla legge; e neanche depone in senso contrario il diverso orientamento dell'amministrazione finanziaria.

Di recente proprio la Corte (2894/2019) ha confermato un principio già affermato, per cui la scelta del contribuente di calcolare il valore del bene ai sensi dell'articolo 7 legge 448/2001, in deroga al sistema ordinario, facendone digere apposita perizia giurata, non determina alcun vincolo nella successiva vendita e non limita la facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore, sicché deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio stesso.

Ciononostante, viene enfatizzata l'importanza di rinvenire nel **notaio** colui che si presti ad «informare le parti sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta» (come richiesto dall'articolo 42 dei Principi di deontologia professionale); con particolare riguardo alle attività preparatorie e successive (Cassazione 13617/2012), alle conseguenze giuridiche della prestazione (Cassazione 11665/2015), soprattutto alle problematiche e questioni tecniche che richiedono, per la loro soluzione, un grado di particolare preparazione professionale (Cassazione 7707/2007); in ultima analisi, assicurando il corretto adempimento professionale, sulla base di informazioni complete, pertinenti, puntuali e corrette (Cassazione 12482/2017). Insomma, altro è la legittimità del recupero di imponibile qualora il prezzo dichiarato risulti inferiore al valore periziato, altro ancora si porrebbe il «dovere di consiglio» del **notaio**.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

