

QUID JURIS

<http://www.notaioricciardi.it/>

Bollettino mensile d'informazione dei notai del Collegio di Campobasso, Isernia e Larino a cura del notaio [Riccardo Ricciardi](#) – Anno X – N. 112-113 – 8 settembre 2004

INFORMATICA NOTARILE

Quali sono le conseguenze indirette del Modello Unico Informatico nell'attività notarile?

Tra non molto tutti gli atti notarili aventi per oggetto diritti immobiliari dovranno essere registrati, trascritti e volturati con il Modello Unico Informatico.

Conseguenze indirette della trasformazione di adempimenti notarili così importanti in un unico adempimento informatico si hanno in tutti i settori dell'attività notarile:

- nel settore delle imposte si ha una semplificazione dei tributi ed una uniformizzazione della tassazione sempre più crescente: il bollo è diventato forfetario abbandonando i suoi confusi metodi di applicazione, i c.d. tributi speciali, che altro non erano che delle misteriose gabelle, sono spariti, la tassazione (non dovuta) delle procure generali estere allegate non è più pretesa, la tassazione degli atti sarà sempre meno soggetta all'arbitrio di ogni singolo ufficio del registro;

- nel settore dell'informatica firma digitale certificata, deve per l'esatta tassazione degli atti e
- nel settore della tariffa notarile riferimenti allo scritturato per accesso (da sostituire con Una delle conseguenze potrebbe, invece, avere trasparenza dell'attività notarile informatico per la tassazione tutti i notai, con l'avallo del competenze notarili per un atto minimo di qualità.

Da questo numero la pubblicazione del bollettino e di ogni altro mio prodotto informatico è sospesa per impossibilità temporale dovuta agli impegni quale Consigliere Nazionale Riccardo Ricciardi

notarile il notaio, oltre ad utilizzare la avvalersi di procedure informatiche la compilazione del M.U.I.

sono diventati inapplicabili pagine (da sostituire con windows?), collegamento telematico?), ecc.

all'apparenza minori ma che un'importanza fondamentale per la è la necessità di avere un programma degli atti immobiliari uniforme per fisco, e che magari indichi anche le standard che richieda un livello

Tale necessità mi è apparsa evidente nel cercare di adattare il mio vecchio programma in Excel per la registrazione degli atti e la compilazione del mod. F23 alle nuove esigenze fiscali dettate dal M.U.I.

Non si può in altri termini compilare con sicurezza la parte fiscale del M.U.I. senza aver ottenuto preventivamente dall'atto stesso una specifica informatica della tassazione dovuta.

L'analisi della tassazione degli atti immobiliari è alquanto complessa: vedi il prontuario della DRE della Toscana **TASSAZIONE ATTI IMMOBILIARI e SUCCESSIONI A cura di Elena Galeotti Ufficio Servizi al Contribuente Aggiornato al 1 gennaio 2004** ma è un'analisi che può essere resa più facile e più sicura nei risultati con l'ausilio dei mezzi informatici.

Il programma, tramite una combinazione di maschere e dei fogli CALCOLO ed AttoSingolo, provvede per ogni atto immobiliare (usuale) alla compilazione completa di una specifica informatica della tassazione dovuta basata sul foglio RISULTATI, nonché delle spese notarili (tassa

archivio – onorari – IVA).

Per gli “atti plurimi” e gli “atti speciali” la specifica viene effettuata, come in precedenza, esclusivamente tramite il foglio CALCOLO.

La compilazione delle competenze notarili e della tassa archivio avviene tramite estrazione dal foglio NOTARILI, con colonne per atti senza agevolazioni e colonne per atti con agevolazioni, che presuppone appunto l’avvenuto inserimento, oltre alla tassa archivio, delle competenze dovute per l’atto immobiliare telematico.

Alla corrispondente colonna nel foglio NOTARILI ho inserito solo l’onorario principale, perché le competenze complessive dovrebbero essere elaborate tenendo presenti tutte le variazioni dovute al M.U.I., magari con l’ausilio della mia specifica informatica adattata, di cui al mio progetto di TARIFFA INFORMATICA.

Nel programma è inserito anche il foglio "ValutazioneAutomatica" aggiornato, che provvede tramite il pulsante "Calcola" ad effettuare la valutazione automatica per i fabbricati e per i terreni agricoli, a calcolare per i terreni anche il numero delle particelle ed a copiare il totale complessivo anche nella cella predisposta nel foglio CALCOLO.

Il form di avvio, che può essere richiamato in ogni momento con la combinazione di tasti CTRL + A, propone una scelta tra atti singoli soggetti ad unica tassazione e atti singoli soggetti a tassazioni diverse e tra Atti vari plurimi ed atti vari speciali.

Se si sceglie il tipo di **atto singolo con unica tassazione** viene aperto il seguente form con il CheckBox dell’atto selezionato già attivato.

Atto singolo con unica tassazione

notaio

Tassazione atti immobiliari

Agevolazioni terreni agricoli

Atto Singolo

Compravendita Donazione

Tassazione normale Tassazione agevolata

OGGETTO

OGGETTO

terreni agricoli

Assegnazione terreni NON agricoli senza conguagli

Mutuo Ipotecario senza terzo datore Mutuo Ipotecario con terzo datore

Mutuo Fondiario Mutuo Ipotecario esente registrazione

Valore € 50.000,00

Calcola

Esci

Per la compravendita e la donazione è richiesta l'ulteriore scelta tra tassazione normale e tassazione agevolata per poter distinguere tra le più usuali ipotesi di tassazione; per la donazione l'alternativa è tra la donazione di "qualunque immobile" e la donazione "prima casa".

Prima di premere il pulsante "Calcola" bisognerà ovviamente indicare il valore dell'atto da tassare. Sul form sono inseriti collegamenti al foglio ValutazioneAutomatica, alla calcolatrice di windows, al prontuario in formato pdf per la tassazione degli atti immobiliari della DRE della Toscana e ad un quadro sinottico delle agevolazioni per i terreni agricoli aggiornato da Gaetano Petrelli.

Le tassazioni dei vari atti singoli usuali previste nel foglio AttiSingoli sono le seguenti:

IVA	Assegnazione Cooperativa	Reg. Prima casa da privato o non costruttore	Fabbricato	Terreni non agricoli	Terreni agricoli	Terreni agricoli ppc	Terreni agricoli territori montani	Terreni agricoli I.A.P. non iscritto	Terreni agricoli giovane imprenditore	Terreni agricoli compendio unico
-----	--------------------------	--	------------	----------------------	------------------	----------------------	------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

Donazione Prima Casa	Donazione a parenti	Mutuo ipotecario senza t.d.	Mutuo ipotecario con t.d.	Mutuo fondiario	Mutuo ipotecario esente
----------------------	---------------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------	-------------------------

La compilazione della specifica per una compravendita di terreno agricolo non agevolato per euro 50.000,00 tramite il foglio Risultati è la seguente

Microsoft Excel - ContiRegistrazioneAttilmobiliariTelematic1.xlt

Succ. Precedente Zoom Stampa... Imposta... Margini Anteprima interruzioni di pag Chiudi ?

CALCOLO DELLE IMPOSTE E DELLE SPESE NOTARILI			MODELLO UNICO						
Compravendita		CLIENTE	COPIE						
DATA	04/09/2004		REGISTRO	VALUTAZ.	VOLTURA	RR..II.	COMUNE	PARTE	TOTALE
VALORE	€ 50.000,00								
ALIQUOTE	Terreni agricoli	Imponibili	ALLEGATI	NESSUNO					
15%	€ 7.500,00			A					
2%	€ 1.000,00			B					
1%	€ 500,00			C					
Tassa Ipotecaria	€ 51,64			D					
Bollo Forfetario	€ 176,00			E					
TOTALE MUI	€ 9.051,64		INVIO	entro 3 giorni		termine ultimo (30 giorni)			
Imposte, Tasse e Spese Notarili			NOTE	CONSERVATORIA			NUMERO		
	Terreni agricoli		VOLTURA						
M.U.I.	€ 9.051,64		FOGLIO INFORMATIVO						
T.A.	€ 26,00		F4	RISERVA		OSSERVAZIONI			
Notarili	€ 280,00		F2	SOGGETTI					
Iva	€ 52,00		F3	VOLTURE NON ESEGUITE					
TOTALE	€ 9.389,64								

Anteprima di stampa: pagina 1 di 1

Il pulsante Stampa, previa eliminazione automatica del colore alle celle, consentirà una selezione della stampante più adatta alla stampa.

Per la tassazione degli **atti singoli con tassazioni diverse** dopo aver selezionato il tipo di atto nel form seguente:

Conti registrazione telematica atti immobiliari by RR

notai®

Conti registrazione telematica atti immobiliari

Scegli tra:

Atto Singolo

con unica tassazione

con tassazioni diverse

Atti Vari

atti plurimi

atti speciali

Compravendita

TIPOLOGIA ATTI

Compravendita

Donazione

Divisione con conguagli

Permuta

OK

Esci da Excel

bisogna compilare i text box degli imponibili nel seguente successivo form:

Atto singolo con tassazioni diverse

Atto Singolo

Compravendita

Donazione Immobili e Prima casa

Divisione con conguagli

Permuta Registro

Permuta IVA

Permuta IVA - Registro

Immobili	Imponibili o Conguagli
terreni agricoli	€ 0,00
terreni edificatori	€ 10.000,00
agevolazioni terreni agricoli	
PPC	€ 50.000,00
fabbricati	€ 20.000,00
prima casa	€ 100.000,00
I.V.A.	€ 0,00
TOTALE	€ 180.000,00

Esci
OK

in modo che il programma provveda tramite il foglio CALCOLO ad eseguire automaticamente tutti i calcoli necessari, a copiare i risultati nelle celle del foglio AttoSingolo relative alla Tassazione Plurima e infine a compilare la relativa specifica nel foglio Risultati

Microsoft Excel - ContiRegistrazioneAttilmmobiliariTelematici1.xlt

Succ. Precedente Zoom Stampa... Imposta... Margini Anteprima interruzioni di pag Chiudi ?

CALCOLO DELLE IMPOSTE E DELLE SPESE NOTARILI				MODELLO UNICO						
Compravendita		CLIENTE		COPIE						
DATA	04/09/2004			REGISTRO	VALUTAZ.	VOLTURA	RR..II.	COMUNE	PARTE	TOTALE
VALORE	€ 180.000,00									
ALIQUOTE	Tassazione Plurima	Imponibili		ALLEGATI	NESSUNO					
Fisse o Esente	€ 129,11	€ 50.000,00			A					
15%	€ 0,00	€ 0,00			B					
8%	€ 800,00	€ 10.000,00			C					
7%	€ 1.400,00	€ 20.000,00			D					
1%	€ 0,00	€ 0,00			E					
3%	€ 3.000,00	€ 100.000,00		INVIO	entro 3 giorni		termine ultimo (30 giorni)			
Ipotecarie Fisse o Esente	€ 258,22	€ 150.000,00		NOTE	CONSERVATORIA			NUMERO		
Ipotecarie 2%	€ 600,00	€ 30.000,00								
Catastali Fisse o Esente	€ 129,11	€ 100.000,00		VOLTURA						
Catastali 2%	€ 800,00	€ 80.000,00		FOGLIO INFORMATIVO						
Tassa Ipotecaria	€ 51,64			F4	RISERVA		OSSERVAZIONI			
Bollo Forfetario	€ 176,00			F2	SOGGETTI					
TOTALE MUI	€ 7.344,08			F3	VOLTURE NON ESEGUITE					
Imposte, Tasse e Spese Notarili										
Tassazione Plurima										
M.U.I.	€ 7.344,08									
T.A.	€ 39,00									
Notarili	€ 390,00									
Iva	€ 78,00									
TOTALE	€ 7.851,08									

Anteprima di stampa: pagina 1 di 1

Per gli **atti plurimi** bisogna compilare il seguente form

Atti plurimi

<p>Numero Atti</p> <p><input type="checkbox"/> Primo Atto</p> <p><input type="checkbox"/> Secondo Atto</p> <p><input type="checkbox"/> Terzo Atto</p> <p><input type="checkbox"/> Divisione senza conguagli</p>	<p>Tipologia Atto</p> <p><input type="checkbox"/> Compravendita</p> <p><input type="checkbox"/> Donazione</p>	<p>InImmobili</p> <p>terreni agricoli</p> <p>terreni edificatori</p> <p>agevolazioni terreni agricoli</p> <p>fabbricati</p> <p>prima casa</p> <p>I.V.A.</p> <p>TOTALE</p>	<p>Imponibili o Conguagli</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 0,00</p>
---	---	---	---

Esci OK

in modo da avere il foglio CALCOLO con i valori ed il numero delle imposte fisse pronto per i

calcoli da effettuare con il relativo pulsante; i risultati dovranno essere stampati con il pulsante presente sul foglio stesso.

Per gli **atti speciali** viene visualizzato innanzi tutto il seguente form contenente un riepilogo della tassazione di detti atti estratto dal prontuario della DRE della Toscana:

Atti speciali ✖

Le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti che non operano professionalmente nell'edilizia rientrano nelle operazioni esenti da IVA e sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale.

Qualora la cessione avvenga nei confronti di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di beni immobili e che dichiarino nell'atto che intendono trasferirli entro tre anni, si applica la seguente tassazione

Imposta di registro	1%
Imposta ipotecaria	Euro 129,11
Imposta catastale	Euro 129,11

Qualora la compravendita abbia per oggetto un fabbricato di interesse storico, artistico e archeologico soggetti alla legge 1 giugno 1939 n. 1089, a condizione che l'acquirente non venga meno agli obblighi della conservazione e protezione, si applica la seguente tassazione:

Imposta di registro	3%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

Qualora la compravendita abbia per oggetto un fabbricato ricadente in area soggetta a piani urbanistici particolareggiati per il quale l'acquirente intenda intervenire con la demolizione e la ricostruzione integrale nei successivi cinque anni, si applica la seguente tassazione:

Imposta di registro	1%
Imposta ipotecaria	Euro 129,11
Imposta catastale	Euro 129,11

Qualora la cessione abbia per oggetto un fabbricato ricadente in area soggetta a piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, purché convenzionati, per il quale l'acquirente si impegni ad attuare il recupero, si applica la seguente tassazione:

Imposta di registro	Euro 129,11
Imposta ipotecaria	Euro 129,11
Imposta catastale	Euro 129,11

Esci OK

Indi tramite il pulsante OK viene aperto il foglio CALCOLO nel quale dovranno essere inseriti manualmente i valori ed il numero delle imposte fisse nella relative celle.

CONVENZIONI	IMPONIBILI	ALIQ.	REGISTRO			IPOT.	CAT.
	EURO	%	DON.	105T	104T	649T	737T
I	10.000,00	15%	0	1.500,00	0		
verifica	0,00	8%		0,00			
10.000,00	0,00	7%			0,00		
II	20.000,00	3%	0	0	0		
verifica	0,00	15%		0,00			
20.000,00	0,00	8%		1.600,00			
III	30.000,00	7%		0,00	0		
verifica	0,00	3%		0,00			
30.000,00	0,00	7%			2.100,00		
DIVISIONE		3%					
IPOTECARIA	10.000,00	2%				200,00	
	20.000,00	2%				400,00	
	30.000,00	2%				600,00	
CATASTALE	10.000,00						0,00
	20.000,00	1%					129,11
	30.000,00	1%					200,00
I	10.000,00	NO	0,00	3.100,00	2.100,00	0,00	
II	20.000,00	NO					158,00
III	30.000,00	NO					195,00
DIVISIONE		NO					223,00
CONVENZIONI	VALORI	PPC	PDC	CU	Bollo forfetario	176,00	1.576,00
Tasse Ipotecarie		51,64	51,64	51,64			1.736,03
Valutazione automatica							1.417,63
							115,20
							18.108,83

Inseriti i dati, tramite il pulsante Calcola vengono calcolate le imposte ed estratte automaticamente le spese notarili dal foglio NOTARILI con colonne per atti senza agevolazioni e colonne per atti con agevolazioni; il foglio è impostato come area di stampa su foglio A4 orizzontale in due parti: la prima parte è il calcolo dei conti; la seconda parte è un riepilogo degli adempimenti da fare.

Nel foglio CALCOLO sono presenti n. 6 pulsanti:

Nel foglio CALCOLO sono presenti i seguenti pulsanti:

- 1) "CalcoloUsufrutto"
- 2) "StampaConti"
- 3) "Calcolo",
- 4) "Pulisci"
- 5) "RipetiValori";

che provvedono rispettivamente ad aprire:

- 1) il programma "CalcoloUsufrutto2004"
- 2) la routine "CopiaConti" che provvede a copiare i conti un una nuova cartella di lavoro senza colori e con caratteri in nero in modo che possa essere salvata con il nome che si vuole e dove si vuole e viene direttamente avviata alla stampante attiva
- 3) la routine "Calcolo" che provvede, previo avviso sonoro, ai calcoli di tutte le imposte, delle spese notarile e dei totali
- 4) la routine "Pulisci"
- 5) la routine "RipetiValori", che ripete gli imponibili inseriti per le imposte di registro nelle celle dei valori degli imponibili delle imposte ipotecarie e catastali e dei valori delle convenzioni (si può anche digitare CTRL + R: combinazione di tasti assegnata alla macro).

Le celle da compilare, secondo i commenti che ho inserito, sono solo le seguenti (le altre celle

vengono compilate automaticamente dalla routine "calcolo"):

- le celle della colonna imponibili per ogni aliquota di imposta e per ogni convenzione (se si vuole riproporre il valore inserito come imponibile per le imposte ipotecarie e catastali proporzionali bisogna digitare CTRL + R (combinazione di tasti assegnata alla macro "Ripeti");

- le celle delle aliquote;

- le celle delle singole imposte fisse di registrazione indicando il numero; quindi nella maggior parte dei casi bisogna indicare il numero: 1;

- le celle delle imposte fisse ipotecarie e catastali indicando il numero, tenendo presente che le prime tre celle si riferiscono rispettivamente alle imposte fisse della prima, seconda e terza convenzione, mentre la quarta cella si riferisce alle imposte fisse libere, ossia non connesse con una singola convenzione;

- le celle relative alle agevolazioni per le spese notarili relative alle tre vendite, scegliendo dall'elenco inserito (PPC per piccola proprietà contadina; PDC per proprietà diretto-coltivatrice in territori montani – CU per Compendi Unico)

Cliccando sul pulsante Calcola, dopo aver attivato la cartella spostandosi con il tabulatore dall'ultima cella compilata, il calcolo automatico provvederà ad inserire nelle relative celle delle imposte gli importi dovuti, le varie imposte fisse, l'importo se dovuto del bollo forfetario, la tassa ipotecaria e i totali complessivi.

Il pulsante "Pulisci" provvede a pulire tutte le celle per inserire i nuovi dati.