

## **Proposta di acquisto: registrazione obbligata dall'accettazione**

L'agente immobiliare deve versare l'imposta quando la controparte approva l'offerta.

Sugli agenti di affari in mediazione grava l'obbligo di richiedere la registrazione sia dei contratti preliminari conclusi dalle parti convenute per la stipula nel medesimo tempo e luogo, sia di quelli conclusi tramite proposta e successiva accettazione. L'agenzia delle Entrate, con la [risoluzione n. 63/E](#) del 25 febbraio, ha riposto all'interpello di una società immobiliare, fornendo chiarimenti sull'ambito di applicazione dell'articolo 10, comma 1, lettera *d-bis*) del Dpr 131/1986. La disposizione di riferimento obbliga gli agenti a richiedere la registrazione delle "*scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari*". Per gli stessi atti, i mediatori sono tenuti al pagamento dell'imposta di registro in solido con i soggetti nel cui interesse viene richiesta la registrazione.

L'attività degli agenti di affari in mediazione si concretizza nel mettere in contatto due o più parti al fine della conclusione di un affare, e ha quale effetto, in genere, la stipula di contratti preliminari.

Abitualmente, chi intende avvalersi dell'attività di un mediatore per l'alienazione di un immobile, conferisce allo stesso un apposito "incarico di vendita" contenente la descrizione completa del bene, il prezzo richiesto, le modalità di pagamento, nonché eventuali termini e condizioni della vendita.

Ricevuto il mandato, l'intermediario si impegna nell'individuazione di soggetti interessati all'affare, ne raccoglie le eventuali "proposte di acquisto" e le trasmette a chi ha conferito l'incarico di vendita.

Se nel termine stabilito dal proponente o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi la proposta è sottoscritta per accettazione dal destinatario, il preliminare si considera concluso e sorge in capo all'agente di affari in mediazione l'obbligo di cui all'articolo 10, comma 1, lettera *d-bis*). Ciò in quanto la proposta di acquisto accettata (coerentemente con le previsioni dell'articolo 1326, comma 1, del Codice civile, secondo cui "*il contratto è concluso nel momento in cui chi fa fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte*") è da qualificarsi a tutti gli effetti come atto di natura negoziale. Diversamente, la semplice proposta contrattuale formulata da una delle parti, se non sottoscritta per accettazione dalla controparte, costituisce un mero atto prenegoziale ed esula, pertanto, dall'ambito di applicazione dell'obbligo posto in capo ai mediatori immobiliari.

Pur potendo rivestire natura negoziale, non rilevano ai fini della previsione normativa di cui all'articolo 10, comma 1, lettera *d-bis*), gli incarichi di vendita. Tali incarichi si sostanziano in mandati conferiti da potenziali venditori ad agenti immobiliari, allo scopo di creare contatti per la stipula di eventuali e successive vendite. Contengono la disciplina del rapporto di mediazione e costituiscono un atto prodromico alla conclusione di affari. Il legislatore, invece, per delimitare l'ambito delle responsabilità degli intermediari ha utilizzato la locuzione "*scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari*", così intendendo riferirsi ai contratti stipulati per effetto dell'attività di mediazione.

In conclusione, non può ascriversi alcun obbligo di registrazione al mediatore con riguardo alla proposta di acquisto, né con riguardo all'accettazione che di per sé non costituiscono un negozio bensì elementi che precedono il perfezionamento del negozio (atti prenegoziali).

L'agente di affari in mediazione è, invece, tenuto a registrare i contratti preliminari stipulati a seguito della sua attività, a prescindere dalle modalità di conclusione, sia, dunque, nel caso in cui le parti perfezionano la loro intesa nello stesso luogo e nello stesso momento, sia nell'ipotesi in cui il contratto si conclude fra soggetti che manifestano il loro consenso in luoghi differenti e in diversi momenti, ad esempio, mediante l'incontro di due atti unilaterali quali la proposta e l'accettazione.

E' prassi che gli agenti di affari in mediazione convochino presso i propri uffici le parti per la trasposizione del contenuto del contratto, già concluso mediante accettazione della proposta di acquisto, in una ulteriore scrittura. Ciò nondimeno la loro responsabilità per la registrazione sorge al momento della formazione dell'accordo, a prescindere dalla riformulazione dello stesso in una successiva scrittura.

La posizione dell'agenzia delle Entrate è in linea con l'orientamento della Corte di cassazione che in più occasioni ha ritenuto sufficiente ai fini della stipula di un contratto preliminare l'accettazione di una proposta di acquisto e ciò anche con riferimento ad accordi recanti la data per la successiva stipula del preliminare, previsione mirante soltanto a riprodurre in forma più sicura un contratto già concluso (*cfr.* Cassazione n. 20653/2005 e n. 13067/2004).