

3) MODALITA' DI COMUNICAZIONE AVVERAMENTO CONDIZIONE

Riprendendo il punto 1) del verbale relativo all'incontro del 5 marzo 2025, i Rappresentanti della Direzione regionale chiariscono le modalità di comunicazione dell'avveramento della condizione sospensiva a seguito delle recenti novità normative introdotte dal d.lgs. 139-2024.

Nello specifico, per comunicare l'avveramento della condizione sospensiva sono utilizzabili le seguenti modalità alternative:

1. **presentazione**, a cura dei soggetti indicati nell'articolo 19 del TUR (parti contraenti, loro aventi causa e coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione) **della denuncia di avveramento della condizione sospensiva utilizzando il Modello 2 cartaceo**, in cui dovrà essere indicata l'imposta autoliquidata dalle parti.

Il Modello 2 può essere trasmesso, in alternativa:

- a mezzo pec, alla Direzione provinciale di riferimento dell'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto sottoposto a condizione sospensiva;
- mediante posta, da inviare all'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto sospeso.

Nel Modello 2 andrà allegata la ricevuta di versamento effettuato con modello F24 utilizzando i codici tributo indicati nell'allegata Risoluzione 76/E del 2020;

2. **invio**, a cura del pubblico ufficiale, **della sola comunicazione di avveramento della condizione sospensiva attraverso il Modello Unico Informatico (MUI)**; in questo caso il pubblico ufficiale non potrà effettuare anche il versamento dell'imposta dovuta direttamente tramite il MUI in quanto, attraverso tale canale, è possibile effettuare il pagamento delle imposte soltanto in caso di richiesta di registrazione di un atto.

Pertanto, anche in questo caso, il versamento, da effettuare prima o contestualmente l'invio telematico, andrà effettuato secondo le indicazioni di cui al punto 1 e trasmesso, in alternativa:

- a mezzo pec, alla Direzione provinciale di riferimento dell'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto sottoposto a condizione sospensiva;
- mediante posta elettronica, all'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto sospeso.

Si precisa che in sede di invio del Modello 2 telematico è necessario indicare gli estremi dell'atto sospeso, nonché l'Ufficio di registrazione al fine di consentire la sua corretta assegnazione. Al fine di evitare criticità, in sede di assistenza andrà raccomandato ai Notai di porre particolare attenzione a tale aspetto;

3. **registrazione**, a cura del pubblico ufficiale, **dell'atto ricognitivo** che attesti l'avveramento della condizione sospensiva e richiami il precedente atto sospeso. In tal caso è necessario che l'atto ricognitivo rispetti le condizioni e i

termini dell'allegata Risoluzione n.7/E del 2014: pertanto l'atto dovrà essere registrato presso lo stesso Ufficio presso il quale era registrato l'atto sospeso e la registrazione dell'atto dovrà avvenire **entro 30 giorni dall'avveramento della condizione sospensiva**.

In sede di registrazione dell'atto ricognitivo il Notaio dovrà versare l'imposta in misura fissa, prevista, in generale, per gli atti privi di negozi aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale (Art. 11 Tariffa parte prima allegata al TUR). Eventuali ulteriori disposizioni negoziali contenute nello stesso atto saranno valutate, volta per volta, ai fini della tassazione.

L'imposta dovuta per l'avveramento della condizione andrà, invece, autoliquidata e versata tramite F24 dai soggetti obbligati al pagamento ai sensi dell' art. 57 TUR con le medesime modalità descritte nei punti precedenti.

Si precisa che dall'imposta proporzionale relativa all'atto sospeso va dedotta l'imposta in misura fissa versata in sede di registrazione dell'atto sospeso (Art. 27 TUR). Chiaramente, come già evidenziato, resta dovuta l'imposta relativa alla registrazione dell'atto ricognitivo, la quale non viene assorbita dall'imposta proporzionale versata in relazione all'atto sospeso.

Inoltre, alla luce della nuova versione dell'articolo 19 del TUR, in vigore dal 3 ottobre 2024, è necessario che l'imposta sia autoliquidata e versata prima, o, al più tardi, contestualmente alla registrazione dell'atto ricognitivo.

In merito a quest'ultima modalità, tenuto conto delle richieste formulate dai Notai in sede di Tavolo, è facoltà del Notaio, salvo successiva diversa indicazione delle strutture centrali, autoliquidare **oltre all'imposta prevista in base al contenuto dell'atto ricognitivo**, anche l'imposta dovuta a seguito dell'avveramento della condizione.

In quest'ultimo caso:

- in un'ottica di collaborazione, è assolutamente opportuno che in atto, nella parte relativa alle dichiarazioni fiscali, sia evidenziata l'imputazione dell'imposta all'atto ricognitivo, all'atto sospeso ed eventualmente agli altri negozi contenuti nell'atto;
- l' imposta proporzionale relativa all'atto sospeso eventualmente versata in sede di registrazione dell'atto ricognitivo non assorbe l'imposta relativa all'atto ricognitivo stesso.

Infine, sarà cura dei rappresentanti della DR riscontrare eventuali criticità e segnalarle in sede di Tavolo al fine di adottare i necessari correttivi.