



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 25/02/2008 n. 63

Oggetto:

Istanza d'interpello - Art. 1, comma 1, lettera d-bis) -
Obbligo di registrazione a carico dei mediatori

Sintesi:

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 dei contratti conclusi tramite proposta e successiva accettazione.

Testo:

Con istanza di interpello, concernente l'esatto ambito di applicazione della disposizione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) e' stato esposto il seguente

QUESITO

La Societa' ALFA S.a.s. svolge attivita' di intermediazione immobiliare seguendo una prassi contrattuale che, a seguito del conferimento dell'incarico di vendita, consta delle seguenti fasi successive:

- formulazione della proposta di acquisto;
- accettazione della proposta di acquisto;
- stipulazione del contratto preliminare.

Viene precisato che chi intende avvalersi dell'attivita' 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 modalita' di pagamento, nonche' eventuali termini e condizioni della vendita.

L'atto di incarico reca la disciplina del contratto di mediazione e vincola unicamente l'intermediario ed il soggetto che conferisce l'incarico.

Successivamente, il mediatore sottopone ai soggetti interessati all'affare, per la sottoscrizione, la cosiddetta "proposta di acquisto", che viene trasmessa, a cura dell'intermediario, al mandante.

Se la proposta viene accettata, l'affare si considera concluso e l'intermediario convoca le parti per la stipula del contratto preliminare.

Cio' premesso, la societa' istante chiede per quali atti, tra quelli formati in relazione all'attivita' dell'intermediario, sorge l'obbligo di registrazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera d-bis), del TUR.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, in base al disposto dell'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del TUR, sono obbligati a richiedere la registrazione delle "scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attivita' per la conclusione degli affari".

Fondandosi sul dettato della norma in esame e riconoscendo la natura "negoziale" dei contratti preliminari, la societa' istante ritiene obbligatoria la registrazione di tali atti, redatti dal mediatore nella forma della scrittura privata non autenticata e sottoscritti dalle parti, mentre considera del tutto facoltativa la registrazione degli incarichi di vendita "che certamente non assurgono ad atto negoziale, soprattutto ove, come di sovente accade, la conseguente proposta di acquisto non venga successivamente reperita nei termini stabiliti nell'incarico di mediazione", nonche' delle proposte di acquisto, "le quali non determinano in capo alle parti l'insorgere del rapporto obbligatorio capace di generare la

responsabilita' per l'esecuzione specifica e coatta del contratto, potendo, invece, eventualmente determinare una mera responsabilita' risarcitoria pre-contrattuale in capo all'inadempiente".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito in trattazione richiede l'esatta individuazione dell'obbligo di registrazione che grava sui mediatori immobiliari ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del TUR.

La predetta norma obbliga gli agenti di affari in mediazione a registrare le "scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attivita' per la conclusione degli affari".

L'attivita' dell'intermediario immobiliare, finalizzata a mettere in contatto due o piu' parti per consentire la conclusione di un affare, in genere ha quale effetto la stipula di contratti preliminari, per i quali, come confermato anche dall'istante, sorge l'obbligo, a carico dei mediatori, di richiederne la registrazione.

Viceversa, il conferimento dell'incarico, pur potendo rivestire natura negoziale, non rientra nel campo di operativita' dell'articolo 10, comma 1, lettera d-bis), in quanto si tratta di un atto prodromico, mentre la norma in esame e' chiaramente riferita alle scritture stipulate a seguito, dunque per effetto, della attivita' di mediazione.

Pertanto, tralasciando gli adempimenti fiscali correlati al conferimento dell'incarico - in quanto non oggetto del presente interpello - si osserva che con riguardo alla proposta di acquisto e' condivisibile la posizione della societa' istante che ne esclude la natura negoziale, trattandosi di un elemento che precede la formazione del negozio (atto prenegoziale).

La proposta consiste, infatti, in una dichiarazione di volonta' unilaterale proveniente dal soggetto che intende stipulare un contratto e presenta gli elementi essenziali del contratto alla cui conclusione e' diretta; in quanto atto prenegoziale la proposta di acquisto esula dall'ambito di applicazione degli obblighi solidali di registrazione e del correlato pagamento dell'imposta di registro posti in capo ai mediatori immobiliari dall'articolo 10, comma 1, lettera d-bis) del TUR.

La proposta, infatti, in assenza della accettazione, puo' determinare unicamente l'insorgere di una responsabilita' precontrattuale, ma non e' idonea a produrre gli effetti giuridici tipici cui e' diretta, per cui non ha natura negoziale.

Parimenti, anche l'accettazione, di per se', costituisce una dichiarazione di volonta' unilaterale "prenegoziale".

L'accordo contrattuale si perfeziona solo allorquando alla proposta di acquisto segue l'accettazione della controparte, in conformita' alle disposizioni recate dall'articolo 1326 codice civile, secondo cui "il contratto e' concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte".

Atteso cio', si osserva che lo schema di proposta di acquisto, allegato alla istanza di interpello in esame, prevede la irrevocabilita' dell'offerta, per un periodo di quindici giorni decorrente dalla data di sottoscrizione della proposta stessa. Se nel termine suddetto il proponente ha conoscenza dell'accettazione della proposta, si ha la formazione dell'accordo contrattuale. Qualora, invece, nel termine prestabilito non si abbia accettazione da parte del destinatario della proposta, ovvero qualora detta accettazione diverga dalla proposta formulata, quest'ultima deve considerarsi priva di efficacia.

Con riferimento alle clausole contrattuali inserite dall'istante nei propri schemi contrattuali, secondo le quali l'accettazione della proposta e' "da considerarsi sufficiente e necessaria a determinare ad ogni effetto di legge la conclusione di un contratto preliminare di compravendita anche nel caso in cui le parti intendono riprodurre i contenuti essenziali del contratto in una scrittura riproduttiva" (si vedano punti 7 e 3 lett. c), sulla base dei chiarimenti che precedono, deve ritenersi che l'obbligo della registrazione e del pagamento della relativa imposta in capo al mediatore sorge dal momento in cui viene accettata la proposta di acquisto, indipendentemente dalla successiva stipula di un contratto preliminare.

A tal riguardo, si fa presente che appare consolidato l'orientamento

della Corte di Cassazione teso a ravvisare l'avvenuta conclusione dell'affare in una proposta di acquisto, accettata dalla controparte, ancorche' l'accordo stabilisse in un momento successivo la data per la stipula del preliminare, previsione ritenuta mirante soltanto a riprodurre in forma piu' sicura un contratto gia' concluso (v. Cass. Civ. Sez. II, 25 ottobre 2005, n. 20653, e Cass. Civ. Sez. III, 14 luglio 2004, n. 13067).

In conclusione, nella fattispecie rappresentata dall'interpellante, per gli affari conclusi a seguito dell'attivita' svolta dagli agenti di affari in mediazione, l'obbligo posto a carico di questi ultimi dall'articolo 10, comma 1, lett. d-bis) di richiedere la registrazione sorge sia con riguardo ai contratti preliminari conclusi dalle parti convenute, per la stipula, nel medesimo tempo e luogo; sia per i contratti conclusi tramite proposta e successiva accettazione.

La presente viene resa dalla scrivente in risposta alla istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale delle Entrate da ALFA. ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.