



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 5 febbraio 2003

Oggetto: registrazione degli atti con procedura telematica – imposta principale

1. ATTIVAZIONE ED ESTENSIONE DELLA PROCEDURA TELEMATICA DEGLI ATTI IMMOBILIARI

Con la presente circolare questa Agenzia intende fornire ulteriori chiarimenti sugli adempimenti e controlli connessi alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale assolute, attraverso procedure telematiche.

Preliminarmente precisa che:

- con decreto direttoriale del 12 dicembre 2001, emanato congiuntamente dall’Agenzia delle Entrate, dall’Agenzia del Territorio e dal Dipartimento degli Affari di Giustizia del Ministero della Giustizia, è stato attivato l’uso della procedura telematica per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, iscrizione ed annotazione nei registri immobiliari, nonché per la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili (articolo 3-bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 463). Conseguentemente, i notai operanti su tutto il territorio nazionale **possono** utilizzare tale procedura per gli atti stipulati dalla data di pubblicazione del decreto (22 dicembre 2001). Inoltre, a partire dal **1 maggio 2002** “*i notai che operano nei distretti notarili di Avellino e Sant’Angelo dei Lombardi, Bergamo, Perugia, Viterbo e Rieti devono utilizzare*

la procedura telematica per gli atti di compravendita di immobili stipulati dalla medesima data”;

- con successivo decreto direttoriale del 1° agosto 2002, è stato esteso l’uso della procedura telematica per l’esecuzione delle suddette formalità ai “*notai che operano nei distretti notarili di Bologna, Forli, Ravenna, Rimini, Arezzo, Firenze, Grosseto, Livorno, Lucca, Massa, Pisa, Pistoia, Prato, Siena e Terni*” i quali, a partire dal **1° ottobre 2002** “*devono utilizzare la procedura telematica per gli atti di compravendita di immobili stipulati dalla medesima data*”;
- Con lo stesso decreto è stabilito che, a partire dal **15 novembre 2002**, per detta tipologia di atti stipulati da tale data, “*i notai che operano nei distretti notarili di Benevento, Caserta, Campobasso, Isernia, Brescia, Cremona, Mantova, Sondrio, Modena, Parma, Piacenza e Reggio Emilia devono utilizzare (...)* le procedure telematiche (...)”;
- a partire dal **1 ottobre 2002** - con riferimento agli atti stipulati dalla stessa data - tutti i notai **possono** utilizzare le procedure telematiche “*anche per gli adempimenti relativi ad atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari, alle cessioni e costituzioni di diritti reali a titolo oneroso su immobili, alle costituzioni di vincoli su immobili (...)* accettazioni espresse di eredità contenute in atti stipulati (...) e alle accettazioni tacite di eredità (...) sempre che siano stati attivati gli uffici locali dell’Agenzia delle entrate territorialmente competenti per i relativi distretti”;
- infine il decreto precisa che le disposizioni in esso contenute non si applicano “*per gli atti relativi ad immobili ubicati nei comuni*

nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499”.

-

Le istruzioni fornite agli uffici e agli utenti con la circolare dell’Agenzia del Territorio - Agenzia delle Entrate, n. 3/T del 2 maggio 2002 ‘Attivazione del servizio telematico atti immobiliari – Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463 - Istruzioni agli uffici’, devono intendersi pienamente confermate.

2. SISTEMA TRADIZIONALE DI RICHIESTA DELLE FORMALITA’

La procedura telematica – già utilizzata da un considerevole numero di soggetti, e che sarà progressivamente estesa ad altri distretti territoriali e fattispecie negoziali – si affianca, in questa prima fase, al regime tradizionale della formalità di registrazione, disciplinato dal Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, approvato con d.P.R 26 aprile 1986, n. 131 (da ora in poi ‘Testo Unico’). E’ pertanto opportuno riepilogare brevemente le modalità di registrazione evidenziando similitudini e diversità delle due procedure.

Il regime tradizionale prevede l’obbligo di chiedere la registrazione degli atti pubblici e delle scritture private autenticate (articoli 9 e 10, comma 1, lett. *b* del Testo Unico) entro i termini stabiliti dagli articoli 13 e 14 del Testo Unico (venti giorni per gli atti formati in Italia e 60 giorni per gli atti formati all’estero), previo pagamento dell’imposta liquidata dall’ufficio (art. 16, comma 1, del Testo Unico) che può essere differita, dallo stesso ufficio, per non più di tre giorni (comma 2).

In questa fase si ricorda che:

- l’imposta è applicata secondo l’intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione (art. 20);

- l'imposta, quando non è dovuta in misura fissa, è liquidata dall'ufficio mediante l'applicazione delle aliquote indicate nella tariffa alla base imponibile (art. 41 del Testo Unico);
- l'imposta liquidata dall'ufficio (art. 54, comma 1) deve essere corrisposta da chi richiede la registrazione e, in caso di mancato pagamento, l'ufficio procede alla 'registrazione d'ufficio', a norma dell'articolo 15 lettera *a*), e notifica avviso di liquidazione al soggetto obbligato al pagamento dell'imposta (art. 54, commi 4 e 5);
- il pagamento dell'imposta principale (dovuta per la registrazione) è posto a carico oltre che dei pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, anche dei soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione e delle parti contraenti (art. 57 commi 1 e 2).

3. SISTEMA TELEMATICO

La procedura telematica è disciplinata dal Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463 - come modificato dal decreto legislativo 18 gennaio 2000, n. 9 - e dal regolamento *“concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari”*, adottato con d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308; per quanto non espressamente disciplinato si applicano le disposizioni del regime tradizionale previsto dal Testo Unico dell'imposta di registro.

Di seguito sono precisate le peculiarità della procedura telematica.

La richiesta di registrazione – nonché delle altre formalità da eseguire presso gli uffici del territorio (art. 3-*bis*, commi 1 e 2 del decreto legislativo n. 463 del 1997 e articolo 2, comma 1 e 2, del d.P.R. n. 308 del 2000) - deve essere presentata su modello unico informatico da trasmettere per via telematica, unitamente alla copia dell'atto e a un prospetto contenente l'elenco dei documenti e dei certificati relativi all'atto.

La registrazione (come anche la trascrizione e la voltura) è eseguita previo pagamento dei tributi dovuti in base ad autoliquidazione (art. 3-*bis*, comma 3) e deve essere richiesta “...entro 30 giorni dalla data dell’atto, determinata ai sensi dell’articolo 13 del Testo Unico...” (articolo 4, del d.P.R. n. 308 del 2000).

L’Amministrazione finanziaria rende disponibile per via telematica una ricevuta sostitutiva dell’annotazione che l’ufficio competente, in caso di registrazione tradizionale, deve apporre in calce o a margine dell’atto, ai sensi dell’articolo 16, comma 4, del Testo Unico (articolo 2, comma 3 del d.P.R. n. 308 del 2000), ovvero, con riferimento agli atti depositati presso i notai, sostitutiva dell’attestato di registrazione (cfr. circolare n. 226/E del 6 dicembre 2000).

La regolarità dell’autoliquidazione e del versamento delle imposte è controllata dagli uffici territorialmente competenti e, “qualora sulla base degli elementi desumibili dall’atto risulti dovuta una maggiore imposta”, la stessa è richiesta, con apposito avviso di liquidazione, ai soggetti obbligati di cui all’articolo 10 lettera *b*) (attualmente i notai), entro 30 giorni dalla data di presentazione del modello unico informatico. La maggiore imposta deve essere corrisposta entro 15 giorni dalla notifica e, trascorso tale termine, sono dovuti gli interessi moratori e la sanzione per omesso o tardivo versamento di cui all’articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

L’imposta richiesta dall’ufficio, in quanto diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione, è principale (art. 42, comma 1, del Testo Unico, come modificato dall’articolo 1, comma 1, del Decreto legislativo n. 9 del 2000).

Infine, l’imposta di bollo per atti relativi a diritti sugli immobili, sottoposti a registrazione con procedura telematica, è dovuta in misura cumulativa pari a euro 165 (lire 320.000) ed è versata con le stesse modalità degli altri tributi. L’importo in euro arrotondato all’unità scaturisce dall’articolo 7, del d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308, il quale dispone “Le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo (...) sono arrotondate (...) nel caso in cui i valori siano espressi in euro,

all'unità, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi e per eccesso se non inferiore.”.

I soggetti obbligati a richiedere la registrazione per via telematica - entro trenta giorni dalla data dell'atto - coincidono con quelli previsti dal regime tradizionale (articolo 10, comma 1, lett. *b*).

La registrazione si considera effettuata alla data in cui l'Amministrazione finanziaria riceve i dati in telematico, con il pagamento delle somme autoliquidate, anche se di importo diverso da quello calcolato dal sistema.

Nel determinare l'imposta principale i notai devono attenersi alle stesse disposizioni del Testo Unico previste nel sistema tradizionale richiamate nel precedente paragrafo 2, ivi comprese quelle riportate negli articoli 20 (interpretazione degli atti) e 41 (liquidazione dell'imposta) e nella annessa tariffa (individuazione dell'aliquota). Gli stessi criteri si applicano per la determinazione delle imposte ipotecaria e catastale rispettivamente dovute per la trascrizione e la voltura (combinato disposto degli articoli 2, 3, 10, 11 e 13 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347), anche se *“le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale si considerano presentate nel momento della consegna del titolo allo sportello di accettazione, successivo a quello in cui i dati sono ricevuti dall'ufficio”* (articolo 9 del Decreto interministeriale del 13 dicembre 2000).

Il sistema telematico consente, previo versamento delle somme autoliquidate, l'immediata registrazione degli atti regolarmente trasmessi, nonché l'avvio della procedura di trascrizione e voltura catastale, da completare poi con la presentazione all'ufficio del territorio della ricevuta di avvenuta registrazione e del titolo cartaceo (punto 5 della circolare, 2 maggio 2002, n. 3).

Pertanto, l'attività dell'ufficio relativa alla determinazione dell'imposta principale - che nel regime tradizionale è svolta prima dell'esecuzione della registrazione (articolo 16, commi 1 e 2 del Testo Unico) - nella procedura telematica è successiva alla registrazione medesima; infatti, deve essere svolta *“... entro il termine di trenta giorni dalla presentazione del modello unico*

informatico ...” (articolo 3-ter) e deve essere “... *diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazione ...*” (articolo 42, comma 1 del Testo Unico, modificato dal d.Lgs. n. 9 del 2000, articolo 3-quater; cfr. circolare n. 3 del 2002, punto 8).

Quando dal controllo risulti dovuta una maggiore imposta, gli uffici, nel termine sopra precisato, notificano ai soggetti obbligati, individuati all’articolo 57, comma 1, del Testo Unico, anche per via telematica, apposito avviso di liquidazione per l’integrazione dell’imposta versata.

L’avviso di liquidazione deve essere motivato con l’indicazione dei presupposti di fatto e delle ragioni di diritto che ne hanno determinato l’adozione e, poiché può essere impugnato dinanzi alla commissione tributaria, deve contenere le indicazioni di cui all’articolo 19, comma 2, del Decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546 (termine entro il quale il ricorso deve essere proposto, indicazione della commissione competente, ecc.).

Il notaio obbligato ai sensi dell’articolo 10, lett. b) del Testo Unico, deve eseguire il pagamento entro il termine tassativo di quindici giorni dalla data di notifica dell’avviso; ove tale termine non sia rispettato sono dovuti gli interessi moratori e la sanzione prevista dall’articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (articolo 3-ter del decreto legislativo n. 9 del 2000).

La procedura telematica, nel consentire al notaio di conoscere, ancora prima della richiesta di registrazione l’esito del controllo sulle somme autoliquidate, ricorrendo alla funzione ‘invio di prova’, già assicura un preliminare controllo del modello unico, riferito al calcolo materiale dell’imposta e consente di correggere la liquidazione eseguita automaticamente dal sistema telematico. L’autoliquidazione delle imposte, secondo un importo diverso da quello calcolato automaticamente dal sistema, non pregiudica la validità della registrazione nel frattempo effettuata: il notaio può disattendere la liquidazione indicata dal sistema, confermando l’ammontare dell’imposta autoliquidata. Tale ultima circostanza è evidenziata dal sistema che considera convenzionalmente “errata” la tassazione.

Il procedimento di registrazione telematica, unitamente alle altre formalità da eseguire presso gli uffici del territorio, risponde alla finalità di snellire e rendere più celere l'azione amministrativa, coinvolgendo a tal fine l'obbligato (notaio), che autoliquida l'imposta, e l'amministrazione finanziaria, che ne controlla la regolarità e provvede a recuperare l'eventuale differenza dovuta.

Per completezza di argomento questa Agenzia precisa che, nel caso di acquisto in comunione di un immobile con l'agevolazione c. d. 'prima casa', da parte di due (o più) soggetti, che vantano legittimamente un credito di imposta - nella stessa misura percentuale della comunione (cfr. circolare n. 19/E dell'1 marzo 2001 - punto 1. 4) - per avere entrambi precedentemente alienato un immobile acquistato con gli stessi benefici, i notai devono provvedere all'esecuzione delle formalità ricorrendo alla procedura sostitutiva di emergenza, disciplinata dall'articolo 2, del decreto direttoriale del 12 dicembre 2001. La procedura telematica, infatti, non consente la gestione di questa fattispecie, e quindi, fino all'adeguamento della stessa, è legittimo ricorrere alle modalità stabilite per *"l'irregolare funzionamento del servizio telematico"* (cfr. circolare n. 3/T, punto 4.1, del 2 maggio 2002).

4. CONTROLLO DA PARTE DEGLI UFFICI DELL'AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA PRINCIPALE.

Il quadro normativo di riferimento porta a ritenere che l'attività di controllo demandata agli uffici non sia limitata a una verifica di eventuali errori materiali o di incoerenza rispetto ai dati contenuti nel modello unico informatico (questo tipo di controllo è, infatti, eseguito dal sistema telematico, cfr. circolare n. 3/T del 2002). Il controllo sulla determinazione dell'imposta principale dovuta in sede di "registrazione telematica" degli atti, deve tener conto anche degli elementi desumibili dalla copia dell'atto trasmesso per via telematica e non solo, quindi, di quelli risultanti dal modello unico informatico.

Il limite all'attività di controllo è costituito, in definitiva, dal contenuto dell'atto, con la conseguenza che l'ufficio non può fare riferimento a elementi esterni allo stesso, neanche se già in suo possesso, né può, altrimenti, acquisirne ulteriori inoltrando specifiche richieste agli interessati o svolgendo qualsiasi altra indagine.

Si raccomanda agli uffici di rilevare esclusivamente errori ed omissioni sulla base di elementi oggettivi, univoci e chiaramente desumibili dall'atto, senza sconfinare, in questa fase riservata al controllo dell'imposta principale, in delicate valutazioni o apprezzamenti sulla reale portata degli atti registrati o, comunque, pervenire a conclusioni sorrette da interpretazioni non univoche o che necessitino di qualsiasi attività istruttoria. Più precisamente, l'ufficio recupera la maggiore imposta principale quando, dal controllo degli importi autoliquidati, rilevi errori od omissioni materialmente evidenti ovvero riferibili a fattispecie per le quali la scrivente abbia già fornito apposite istruzioni. In quest'ultimo caso, nell'avviso di liquidazione dovrà farsi espresso riferimento, citandone gli estremi, al documento di prassi amministrativa (circolare, risoluzione, nota) che consente la tipologia di intervento effettuata; qualora in relazione alla fattispecie concreta non sia stato esplicitato l'orientamento dell'Agenzia, gli uffici sono invitati a contattare preventivamente la Direzione Regionale.

Infine, in caso di dolo o colpa grave nell'autoliquidazione delle imposte, gli uffici segnalano agli organi di controllo competenti le irregolarità riscontrate per l'adozione dei conseguenti provvedimenti disciplinari (art. 3-ter comma 1 del citato d.Lgs n.9 del 2000).

Circa il dolo e la colpa grave si richiama la previsione dell'articolo 5, commi 3 e 4 del d.Lgs 18 dicembre 1997, n. 472, dov'è precisato che:

“la colpa è grave quando la imperizia o la negligenza del comportamento sono indiscutibili e non è possibile dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata e, di conseguenza, risulta evidente la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari. Non si considera determinato da

colpa grave l'inadempimento occasionale ad obblighi di versamento del tributo.

E' dolosa la violazione attuata con l'intento di pregiudicare la determinazione dell'imponibile o dell'imposta ovvero diretta ad ostacolare l'attività amministrativa di accertamento".

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.