



Guida pratica per Agenti Immobiliari

Finanziaria 2007



Elaborazione e Coordinamento

a cura di Armando Barsotti

UFFICIO STUDI FIAIP



**DOCUMENTO A DISPOSIZIONE ESCLUSIVAMENTE
DI AGENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI FIAIP**

2007@Copyright : UFFICIOSTUDIFIAIP

SEDE NAZIONALE

piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma
tel. 06 4523181 - www.fiaip.it - info@fiaip.it

DELEGAZIONE DI MILANO

viale Sabotino, 19/2 - 20135 Milano
tel. 02 3206061 - www.fiaip.it - fiaip.mi@fiaip.it

fax numero unico nazionale 06 96700020

UFFICIO STUDI FIAIP

La Finanziaria 2007 ha inventato nuovi obblighi

Comma 46

Al testo unico , di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, **D.P.R. n. 131, Testo Unico Imposta di Registro** ,sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'Art 10, comma 1, dopo la lettera d) è inserita la seguente:

d-bis) gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari al ruolo di cui all'art 2 della legge 8 febbraio 1989 n. 39, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari;

b) all'Art 57, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

gli agenti immobiliari di cui all'art. 10, comma 1, lettera d-bis) sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari;

Comma 47

All'Art. 8, comma 1, della legge 8 febbraio 1989 n. 39, le parole:

“una somma compresa tra lire un milione e lire quattro milioni” sono sostituite dalle seguenti “una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000.

Comma 48

Il comma 22 dell'Art. 35 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 è sostituito dai seguenti:

“22. All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

a) se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore, non legale rappresentante, che ha operato per la stessa società;

b) Il codice fiscale o la partita IVA;

c) Il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio industria artigianato agricoltura di riferimento per il titolare, ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

d) L'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di

pagamento della stessa;

Il comma 22.1 in caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affare in mediazione, ai sensi della legge della legge 8 febbraio 1989 n. 39 e successive modificazioni, il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'Agenzia delle Entrate di competenza. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa d 500 euro a 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'Art 52, comma 1, del tetto unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni.

Comma 49

Le disposizioni di cui al comma 22 dell'Art 35 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, trovano applicazione con riferimento ai pagamenti effettuati a decorrere dal 4 luglio 2006.

UFFICIO STUDI FIAIP

a cura di Armando Barsotti

La Finanziaria 2007 ha inventato nuovi obblighi ONEROSI PER GLI AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Aumentano gli obblighi e le responsabilità degli agenti immobiliari professionali con le novelle introdotte dalla Finanziaria 2007 e più precisamente con il comma 46 dell'articolo 1 e unico che ha apportato sostanziali modifiche agli articoli 10 e 57 del DPR 131 del 26 aprile 1986, TESTO UNICO IMPOSTA di REGISTRO introducendo infatti due nuovi adempimenti a loro carico:

- da un lato, un nuovo obbligo di registrazione per tutte le scritture private non autenticate (altrimenti per gli atti pubblici e/o per quelle autenticate l'obbligo resta in capo al notaio) di natura negoziale stipulate a seguito delle loro attività di intermediazione immobiliare per la conclusione degli affari;
- dall'altro, una responsabilità solidale con riferimento al pagamento della relativa imposta di registro.

Imposta di registro e nuove responsabilità degli agenti immobiliari professionali

Da qualche tempo l'amministrazione finanziaria si ricorda sempre di più della figura e dell'attività degli agenti immobiliari professionali infatti già con la legge 311/2004 (**Finanziaria 2005**) e, successivamente, con la **Manovra d'Estate Visco-Bersani-Prodi** (Decreto legge 223/2006, convertito dalla legge 248/2006) fino ad arrivare alle altre nuove disposizioni contenute nella legge "**Finanziaria 2007**" è stato innalzato il numero di informazioni riferite ai mediatori immobiliari da indicare a cura delle parti contraenti, sotto dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, innanzi al notaio rogante l'atto di trasferimento e giustamente innalzate le sanzioni amministrative nei casi di esercizio abusivo dell'attività di mediazione.

In riferimento alla novità di cui alla disciplina dell'imposta di registro, il citato comma 46 apporta modifiche all'articolo 10, comma 1, del DPR 131/1986 aggiungendo la nuova lettera d-bis) in base alla quale rientrano tra i soggetti obbligati alla registrazione anche **«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, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari»**.

Viene di fatto introdotta una responsabilità solidale a carico dei mediatori per ciò che attiene agli obblighi di registrazione e, attraverso l'introduzione di un nuovo comma 1-bis all'articolo 57 del DPR 13 1/1986, tale responsabilità viene estesa

anche al pagamento dell'imposta di registro.

La nuova disposizione stabilisce, infatti, che **«Gli agenti immobiliari di cui all'articolo 10, comma 1, lettera d-bis), sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari».**

Una delle principali questioni che dovrà essere chiarita dall'Agenzia delle Entrate attiene alla precisa individuazione delle fattispecie contrattuali che fanno sorgere in capo al mediatore immobiliare la responsabilità solidale.

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA :

Definizione di Mediatore - Agente Immobiliare

Il codice civile non dà definizione del contratto di mediazione ma descrive semplicemente la figura del mediatore come " colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare ,senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione,di dipendenza o di rappresentanza (art.1754 c.c.) "

L'attività del " Mediatore " è regolamentata dalla legge 3 febbraio 1989 n.39 che ha espressamente prescritto l'obbligo di iscrizione al Ruolo degli agenti affari in mediazione per coloro che svolgono attività di mediazione anche in modo discontinuo o occasionale prevedendo altresì diverse sezioni del ruolo tra le quale quella degli " Agenti Immobiliari ".

L'obbligo di registrazione ,novità introdotta dalla Finanziaria 2007 e la relativa responsabilità deve ritenersi che siano personali del mediatore e della società di mediazione in quanto entrambe le figure sono iscritte al ruolo agenti affari in mediazione .

Si può affermare che non rientrano negli obblighi di cui alla novella ed in particolare nella specifica previsione di cui alla lettera D-bis) difettando della qualifica di agenti immobiliari i "Mediatori Creditizi " che sono altresì anche disciplinati da diversa normativa di cui alla legge 7 marzo 1996 n.108.

La lettera d-bis) precisa e si riferisce ad" Affari Immobiliari" conclusi per il tramite dell'Agente Immobiliare per il quale perché si abbia attività di intermediazione non è necessario il conferimento di un incarico/mandato, ma basta che la conclusione dell' "Affare immobiliare" sia in rapporto causale con l'opera svolta dal mediatore e accettata dalla parte contraente che può consistere anche nel semplice reperimento e nell'indicazione dell'altro contraente o nella segnalazione dell'affare .

Per praticità si ricorda che ogni volta che il mediatore abbia diritto alla provvigione, si è in presenza di un **contratto concluso(atto negoziale) per effetto del suo intervento.**

Per praticità si evidenzia che l' " Affare Immobiliare " può essere concluso grazie all'opera di più mediatori (articolo 1758, Codice civile), per cui gli obblighi introdotti dalla Finanziaria 2007, riguardano tutti coloro che sono intervenuti a tale titolo.

L'applicazione della novella normativa trova riferimento di applicazione dell'obbligo di registrazione e di responsabilità solidale al caso delle «**scritture private non autenticate di natura negoziale**» .

COSA SIGNIFICA SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA DI NATURA NEGOZIALE ??

Si tratta, quindi, di riempire di contenuti la locazione precise ed esaustive "scritture private non autenticate di natura negoziale" la cui redazione, se avvenuta con intervento del mediatore, fa scattare i conseguenti obblighi di registrazione e assolvimento dell'imposta di registro.

La DOMANDA più frequente è relativa a quali sono le "Scritture private non autenticate di natura negoziale "stipulate a seguito dell'attività dell'agente immobiliare per la "Conclusione dell'affare".

SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA DI NATURA NEGOZIALE

Nel Codice civile non viene data la definizione di " Scrittura Privata " ma viene fatto riferimento alla stessa solo per indicarne l'efficacia probatoria (articolo 2702, Codice civile).

Si deve attingere informazioni di interpretazione autentica ai criteri utilizzati da " Dottrina e Giurisprudenza " che li hanno estrapolato con procedimento per esclusione dalla definizione fornita dall'articolo 2699, Codice civile per l'atto pubblico costituisce scrittura privata qualsiasi documento sottoscritto da una o più parti nel quale si trova incorporata un'espressione di volontà o un'altra dichiarazione avente giuridica rilevanza.

Nel nostro caso , la " ***scrittura privata deve avere natura negoziale*** " deve avere effetti obbligatori e deve essere idonea a vincolare le parti e a produrre gli effetti giuridici che l'ordinamento riconosce e tutela e visto che i nuovi soggetti obbligati sono gli agenti immobiliari, il negozio non può che essere quello finalizzato e idoneo al trasferimento di un bene immobile.

La " scrittura privata di natura negoziale " non deve necessariamente essere costituita da un unico documento , infatti il contratto in generale può formarsi anche attraverso proposta e accettazione contenute anche in atti separati.

In particolare, l'articolo 1326, Codice civile stabilisce che il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

GLI ATTI CON NATURA NEGOZIALE.

La nuova norma obbliga alla analisi dedicata obbligatoriamente alla **identificazione dei casi di fattispecie di scritture non autenticate di natura negoziale** stipulate a seguito dell'attività dell'Agente Immobiliare per la **"Conclusione dell'affare"**, ai fini dell'obbligo di adempiere alla registrazione dell'atto stesso cercando di non creare nuove aree di imposizione tributaria (cioè scritture private da registrare che prima non erano soggette a registrazione).

Nel mondo della **Economia Immobiliare** ed in particolare per l'attività pratica degli Agenti Immobiliari è frequente l'uso della Modulistica ed in particolare dello strumento denominato **" Proposta di Acquisto "** che il proponente – promissario acquirente potenziale lo sottoscrive, documento che quando nasce costituisce una **" Proposta Unilaterale "** la cui accettazione da parte del legittimo proprietario venditore determina la stipulazione del contratto preliminare con effetti obbligatori e con conseguente insorgenza dell'obbligo di registrazione e della nuova responsabilità solidale del **" Mediatore agente immobiliare"** che contestualmente matura il diritto alla provvigione per effetto della conclusione dell'affare stesso.

Si rendono opportuno enunciare alcune puntualizzazioni e precisazioni in quanto non tutti gli **Atti (scritture private)** di formazione progressiva del contratto posseggono natura negoziale infatti la giurisprudenza ha avuto ripetute occasioni di occuparsi di vari fattispecie tipo :

Lettere di intenti, Ipotesi di Accordo, Intese Preliminari e Proposta di Acquisto nella fattispecie del c.d. Preliminare di Preliminare che anche se accettata ha come obbligazione quella di non generare la contestuale conclusione dell'affare ma quella di far obbligare le parti contraenti a sottoscrivere in un tempo definito ma futuro il vero **Contratto Preliminare** che avrà effetti obbligatori, quindi il **c.d. Preliminare di Preliminare** avrà come scopo attività principale quella di cristallizzare e identificare le condizioni generali dell'affare immobiliare.

Normalmente con tali documenti meglio definibili come atti (scritture private) idonei alla formazione progressiva del contratto dove le parti registrano la fase delle trattative, eventualmente individuando e cristallizzando i punti fondamentali e generali sui quali hanno già raggiunto un accordo(pre-negoziale) , sono quindi documenti non sufficienti a perfezionare un vincolo contrattuale tipo quello del contratto preliminare con effetti obbligatori.

Infatti l'accordo su punti essenziali del contratto non esaurisce la fase delle trattative perché, al fine di perfezionare un vincolo contrattuale, è necessario che tra le parti stesse sia raggiunta l'intesa sugli elementi costitutivi, sia principali che secondari dell'accordo stesso .

Infatti, si può configurare un vincolo contrattuale certo quando tra le parti sia raggiunta l'intesa su tutti gli elementi dell'accordo, non potendosi ravvisare la sussistenza laddove, raggiunta l' **"Intesa Preliminare "** solamente su quelli essenziali e ancorché riportati in apposito documento (cosiddetta "minuta", o "

intesa preliminare “), risulti rimessa ad un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori , si può quindi semplicemente precisare che tale fattispecie di documento può risultare un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, come tale non vincolante tra le parti in difetto dell'attuale effettiva volontà delle stesse di considerare concluso il contratto.

L' Intesa Preliminare e/o la Proposta di Acquisto che anche se ha accettato rimanda per il suo effetto obbligatorio alla sottoscrizione del successivo contratto preliminare sono documenti contrattuali ovvero “ **Scritture Private** “ con la sola funzione di documentare l'intesa su alcuni punti del contratto da concludere quando sarà successivamente raggiunto l'accordo anche sugli altri punti e non hanno natura negoziale .

La “**Proposta di acquisto**“ anche se accettata” si colloca sul terreno precontrattuale questa “proposta” non mira alla conclusione di un contratto.

Essa, quando accettata, dà sì luogo ad un accordo, ma ad una intesa che non rappresenta un contratto, non essendo fonte di obblighi, bensì si colloca sul terreno ancora precontrattuale.

La data che il proponente indica nel modulo, entro la quale dovrà essere stipulato il contratto preliminare, non rappresenta il termine di scadenza di un obbligo di contratto, bensì il termine al di là del quale verrà meno l'interesse alla conclusione dell'affare (il contratto preliminare di vendita) ancora in divenire.

La funzione di questa intesa è la medesima che viene riconosciuta al c.d. “preliminare di preliminare”: “Cristallizzare”, tramite lo scambio di una reciproca “Parola”, l'interesse di due soggetti alla conclusione di un affare quando ancora non sono disponibili tutti gli elementi necessari per l'assunzione dell'impegno di realizzare effettivamente l'effetto diviso.

Solo che la “Cristallizzazione” non si traduce nell'assunzione di obblighi, e, più precisamente, dell'obbligo di concludere un successivo contratto (il contratto preliminare), bensì in una intesa che, pur non essendo fonte di obblighi, se non onorata, può comunque essere fonte di responsabilità (anche se solo) precontrattuale, e dunque, per questa via, è in grado in ogni caso di fare sentire le parti già impegnate.

Ad esempio anche la semplice “ **Proposta di acquisto**” sottoscritta dal proponente - potenziale acquirente, ma non ancora accettata dal legittimo proprietario- venditore, non rientra tra quelle per le quali scatta l'obbligo di registrazione non essendosi ancora concluso alcun preliminare di vendita con effetti obbligatori ed eseguibile ai sensi dell'art.2932, anche perché essa non può essere considerata una scrittura privata avente natura negoziale in quanto viene comunemente definita atto giuridico pre-negoziale ;

La Modulistica relativa ai “ Contratti in Generale “ nella sfera di attività dell'Agente Immobiliare Professionale posso essere indicativamente individuati nelle seguenti tipologie :

DOCUMENTI SENZA OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

- **Intesa Preliminare di vendita** in generale e/o di immobile da costruire ;
- **Proposta di Locazione** Immobiliare ;
- **Incarico/Mandato** di Mediazione ;

DOCUMENTI CON OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

- **Proposta di Acquisto Immobiliare** con effetti obbligatori del contratto preliminare ;
- **Contratto Preliminare** di compravendita ;
- **Contratto di Locazione** Immobiliare ;
- **Contratto di Affitto** di Fondi Rustici ;
- **Contratto Preliminare** di Cessione di Azienda;
- **Cessione di Contratto** (art 1406 c.c.);
- **Contratto di Comodato** ;

IL CONTRATTO PRELIMINARE :

La nuova norma obbliga alla analisi limitatamente alla **identificazione dei casi di fattispecie di scritture non autenticate di natura negoziale** stipulate a seguito dell'attività dell'agente immobiliare per la "**Conclusione dell'affare**", ai fini dell'obbligo di adempiere alla registrazione dell'atto stesso cercando di non creare nuove aree di imposizione tributaria (cioè scritture private da registrare che prima non erano soggette a registrazione);

Con il " Contratto Preliminare" le parti si obbligano a prestare il loro consenso alla conclusione del contratto definitivo di trasferimento del bene immobile infatti in tale atto contratto ci sono gli elementi essenziali e accessori già precisati e pattuiti i cui effetti si produrranno soltanto al momento della stipulazione.

Se il **Contratto Preliminare** (comunemente viene chiamato compromesso) rappresenta la tipica scrittura che rientra nella nuova previsione normativa, altrettanto non si può affermare con certezza relativamente ad alcune delle altre fattispecie già richiamate in precedenza per le quali occorre stabilire se il legislatore abbia voluto riferirsi al solo contratto preliminare, ovvero a qualsiasi forma negoziale propedeutica alla stipula di un successivo atto di compravendita immobiliare.

Al riguardo, parrebbe in generale doversi escludere che la semplice **Proposta Contrattuale** (in quanto ritenuta in dottrina atto di natura pre negoziale) faccia sorgere l'obbligo di registrazione, ma è anche vero che, in presenza di accettazione da parte della controparte con l'intervento del mediatore se si determina un vero e proprio **contratto preliminare eseguibile ai sensi dell'art 2932 c.c. (proposta più accettazione e venuta a conoscenza del proponente di tale accettazione)** per il quale è normale il sorgere della Conclusione dell'affare, del diritto alla provvigione di mediazione e quindi del

citato nuovo obbligo di registrazione.

DECORRENZA DEL NUOVO ADEMPIMENTO OBBLIGATORIO

In merito alla decorrenza del nuovo adempimento, si ritiene che l'obbligo di registrazione e di responsabilità solidale circa il pagamento dell'imposta di registro decorra in relazione alle scritture private non autenticate formate a partire dal 1° gennaio 2007 e che non possa estendersi alle scritture redatte in data antecedente, anche se il relativo termine di registrazione e conseguente pagamento dell'imposta di registro fosse scaduto in data successiva all'entrata in vigore della finanziaria 2007 (si pensi, ad esempio, al caso di scrittura privata redatta in data 28 dicembre 2006).

SOLIDARIETA'

Il comma 46 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha aggiunto all'articolo 57 del Dpr 26 aprile 1986, n. 131, il comma 1-bis il quale dispone che gli agenti immobiliari **«sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari»**.

In merito alla responsabilità solidale si ritiene di confermare che tale responsabilità si concretizza esclusivamente con l'imposta di registro Principale cioè quella che deve essere pagata per la registrazione del documento escludendo l'imposta suppletiva e quella complementare.

In caso di pagamento dell'imposta di registro e di bollo, tale somma è da considerarsi come spesa anticipata in nome e per conto delle parti contraenti, da parte dell'agente immobiliare che ha provveduto all'adempimento obbligatorio della registrazione della scrittura privata non autenticata di natura negoziale. In caso di inadempienza delle parti contraenti primi responsabili in solido fra di loro della registrazione e/o di rifiuto di rimborsare le somme anticipate dal mediatore per tale adempimento si conferma che l'agente immobiliare avrà titolo legittimo come i pubblici ufficiali notaio compresi di potersi rivolgere direttamente al giudice per far richiedere alle parti il rimborso delle somme stesse.

E' stato così introdotto un ulteriore soggetto obbligato " AGENTI IMMOBILIARI iscritti al ruolo di cui alla legge n. 39 del 3 febbraio 1989 , rispetto a quelli già indicati nel comma 1 articolo 57 del Dpr 26 aprile 1986, n. 131 .

La solidarietà comporta che il creditore , in questo caso l'Amministrazione Finanziaria dello Stato che si identifica con l'Agenzia delle Entrate, potrà scegliere il soggetto tra le parti contraenti , primi soggetti obbligati ad adempiere, e il mediatore , dal quale pretendere il pagamento per intero , pertanto sarà puramente discrezionale per l'Agenzia delle Entrate formulare la richiesta di pagamento delle imposte di registro e di bollo rivolgendosi a una delle parti contraenti o all'agente immobiliare che abbia intermediato l'affare.

Quest'ultimo ha a sua volta il diritto di rivalersi nei confronti di colui o di coloro che, totalmente o parzialmente, sono tenuti per legge o per contratto al pagamento dell'imposta .

Resta comunque confermato l'interesse dell'agente immobiliare di ammonire le

parti contraenti sugli obblighi fiscali relativi all' adempimento obbligatorio relativo alla registrazione della " scrittura privata non autenticata di natura negoziale " ed avere cura che il pagamento dell'imposta e il deposito presso l'agenzia delle entrate sia tempestivamente effettuato, o addirittura prendere l'iniziativa della registrazione facendosi magari autorizzare specificamente .

STRANEZZE E SOSPETTO DI INCOSTITUZIONALITA'

E' strano gravare l'agente immobiliare dell'obbligo di registrare un contratto la cui conclusione potrebbe avvenire anche al di fuori del suo ambito di controllo: Infatti il mediatore è ha conoscenza che il proponente ha avuto conoscenza dell'accettazione di una proposta di acquisto con effetti obbligatori solo quando è lui ha trasmettere e a curare la trasmissione o quando il proponente è domiciliato presso l'agente immobiliare stesso ; ma il mediatore potrebbe anche non essere a conoscenza della conclusione dell'affare!! Infatti il mediatore potrebbe anche essere scavalcato in "mala fede" dalle parti contraenti già messe in contatto;

Forse il legislatore , ancorché non lo abbia specificato e esplicitato in modo chiaro, si sia voluto in realtà riferire esclusivamente agli agenti immobiliari svolgono una attività che vada oltre la mera mediazione, ossia laddove essi affianchino a tale attività supporto tecnico-giurico specialistico per la redazione e stipulazione della scrittura privata tra le parti.

Tale interpretazione potrebbe trovare fondamento nel fatto che la norma, laddove impone agli agenti immobiliari l'obbligo di registrare per "le scritture private non autenticate di natura negoziale" si riferisce poi a quelle "stipulate a seguito della loro attività" per la conclusione degli affari"

Questa ipotesi potrebbe attribuire una certa ragionevolezza alla equiparazione degli agenti immobiliari con i notai e i pubblici ufficiali elencati nell'art 10 DPR 131/86 che comunque comporta un dubbio alla stregua della disciplina sull'interpretazione degli atti giuridici art 1362 c.c.: Interpretazione del contratto e Intenzione dei contraenti ;

Mancato collegamento e coordinamento della nuova norma art 10 lettera d-bis) con il resto del DPR 131/1986:

Diritto di surrogarsi in tutte le ragioni azioni e privilegi spettanti all'Amministrazione Finanziaria e quindi esibendo un certificato dell'Ufficio Registro oggi Agenzia Entrate attestante la somma pagata, richiedere al Giudice INGIUNZIONE, provvisoriamente esecutiva contro le parti contraenti per le quali è stata pagata tale somma.

Oggettiva e Impossibilità per gli agenti immobiliari di avere una tempestiva conoscenza del momento in cui viene concluso l'affare e viene fatto uso della scrittura privata non autenticata ai sensi art 6 DPR 131/2007;

Responsabilità oggettiva:

a carico dell'agente immobiliare, nascente dal verificarsi del fatto lesivo (mancato

pagamento dell'imposta da parte soggetto che stipula la scrittura privata non autenticata) ed a prescindere dalla colpa o dal dolo ravvisabile nella condotta personale in concreto tenuta dall'agente immobiliare.

La responsabilità oggettiva: è ammessa nel diritto civile in ipotesi del tutto specifiche e determinate (artt. 2048 e 2049 e 2054 codice civile). La responsabilità solidale dell'agente immobiliare, non risulta, essere "naturalmente e ineludibilmente" ricondotta al rapporto diretto tra l'agente immobiliare e la parte che sottoscrive la scrittura privata negoziale visto che l'attività propria del mediatore in genere si esaurisce con la messa in contatto degli interessati e che le parti sottoscrivono autonomamente e nel proprio (od altrui interesse) la scrittura privata non autenticata.

RIEPILO PRATICO OPERATIVO :

DPR 131 -1986,ART 10 Comma D bis:

OBBLIGO DI ADEMPIERE ALLA REGISTRAZIONE DELLA “ SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA di NATURA NEGOZIALE

DPR 131 -1986 ART 57 Comma1 bis:

RESPONSABILITA' SOLIDALE DEGLI AGENTI IMMOBILIARI CHE HANNO INTERMEDIATO TALE AFFARE IMMOBILIARE

CHI:

AGENTI DI AFFARI IN MEDIAZIONE ISCRITTI NELLA SEZIONE DEGLI AGENTI IMMOBILIARI DEL RUOLO DI CUI ALLA LEGGE 39-1989;

COSA:

SCRITTURE PRIVATE NON AUTENTICATE DI NATURA NEGOZIALE

QUANDO:

STIPULATE A SEGUITO DELL'ATTIVITA' DI MEDIAZIONE PER LA CONCLUSIONE DELL'AFFARE FORMATE A PARTIRE DAL 1 GENNAIO 2007

QUALI:

*CONTRATTI PRELIMINARI IN GENERALE - CONTRATTI DI LOCAZIONE
CONTRATI DI AFFITTO - CONTRATTI DI CESSIONE DI CONTRATTO*

COME:

SI ADEMPIE ALLA FORMALITA' RELATIVA ALLA REGISTRAZIONE:

DEPOSITO PRESSO QUALSIASI AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA SCRITTURA PRIVATA NON AUTENTICATA DI NATURA NEGOZIALE

ENTRO 20 GIORNI DALLA SOTTOSCRIZIONE

IN ALMENO DUE ORIGINALI SOTTOSCRITTI DALLE PARTI

**FORMATI CON IL RISPETTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO
PARI AD UNA MARCA DA BOLLO O CONTRASSEGNO TELEMATICO
DI EURO 14,62 OGNI FOGLIO PER UN MASSIMO
DI 100 RIGHI e DI 2800 BATTUTE**

**SI RICORDA CHE OGNI CONTRATTO NASCE IN BOLLO
PERTANTO SI POTRANNO USARE I CONTRASSEGNI TELEMATICI
EMESSI IN DATA UGUALE O ANTERIORE AL DOCUMENTO**

**MODELLO 69 COMPILATO CON I DATI IDENTIFICATI DELLE PARTI
CONTRAENTI E DI COLUI CHE RICHIEDE LA REGISTRAZIONE**

**MODELLO F 23 COMPILATO CON DUE PARTI CONTRENTI
CON I CODICI DI RIFERIMENTO DELL'AGENZIA ENTRATE
SCELTA PER IL DEPOSITO DEL CONTRATTO DA REGISTRARE**

CON I CODICI DEI TRIBUTI:

IMPOSTA FISSA/TASSA D'ATTO EURO 168,00 CODICE 109T

IMPOSTA PROPORZIONALE:

CODICE 104T DA CALCOLARE

**ATTENZIONE ESISTE CONFUSIONE SUI CODICI
da utilizzare per imposta proporzionale alcuni Uffici
pretendono 104T altri 109T**

CALCOLO IMPOSTA REGISTRO

NELLA MISURA DELL'0,50%

**SULLA SOMMA VERSATA A TITOLO di CAPARRA CONFIRMATORIA
AI SENSI ART 1385 e/o di Altra GARANZIA**

NELLA MISURA DELL'3%

SULLA SOMMA VERSATA A TITOLO CAPARRA PENITENZIALE

NELLA MISURA DELL'3 %

**SULLA SOMMA VERSATA A TITOLO ACCONTO SUL PREZZO A
CONDIZIONE CHE LA CESSIONE DI TALE BENE IMMOBILE RINETRI
NELLA SFERA DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA DI REGITRO AL
MOMENTO DELL'ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO**

ATTENZIONE: QUESITO MINISTERIALE

CI SONO MOLTI UFFICIO AGENZIE ENTRATE CHE IN ATTESA DI CHIARIMENTI MINISTERIARI ASSOGETTANO AD IMPOSTA DI REGISTRO SOLO LE SOMME VERSATE IN PRECEDENZA O CONTESTUALMENTE ALLA REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE IN ATTESA DI RISPOSTA ALLO SPECIFICO QUESITO.

PROMEMORIA di OPPORTUNITA' :

RICHIAMANDO NELL'ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO GLI ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE SI POTRA' RECUPERARE SOLO LE IMPOSTE PROPORZIONALI GIA' PAGATE ESCLUSIVAMENTE A CONDIZIONE CHE L'IMPOSTA DI REGSITRO DA PAGARE AL NOTAIO COME TASSAZIONE DEL TRASFERIMNETO IMMOBILIARE NON SIA DI NATURA FISSA E SIA DI VALORE SUPERIORE A QUELLA GIA' PAGATA ALLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE STESSO

ESEMPI DI CALCOLO DI IMPOSTA DI REGISTRO

1° ESEMPIO CONTRATTO PRELIMINARE C/V IMMOBILE:

SOTTOSCRIZIONE: **01 Marzo 2007**
REGISTRAZIONE: **05 Marzo 2007**

PREZZO : 250.000,00 EURO

(TRASFERIMENTO NON SOGGETTO AD IVA)

ANTICIPO : 50.000,00 EURO

A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA E ACCONTO PREZZO

IMPOSTA DA VERSARE SU MOD. F23:

Imposta Fissa: codice 109T : 168,00 EURO (IMPOSTA ATTO)

Imposta proporzionale: codice 104T : 1.500,00 EURO

(IN QUESTO CASO SI APPLICA L'ALIQUTA PIU' ELEVATA)

TOTALE Imposta Registro su Mod F 23: 1.668,00 EURO

2° ESEMPIO : PRELIMINARE Compra Vendita IMMOBILE

SOTTOSCRIZIONE: **01.02.2007**

REGISTRAZIONE : **03.03.2007** (Oltre i 20 Giorni)

PREZZO: 250.000,00 EURO

(TRASFERIMENTO NON SOGGETTO AD IVA)
ANTICIPO (20%):

ANTICIPO : 50.000,00 EURO

A TITOLO DI CAPARRA CONFIRMATORIA

IMPOSTA DA VERSARE SU MOD. F23:

Imposta Fissa **109T: 168,00 EURO** (IMPOSTA ATTO)

Imposta proporzionale: **104T: 250,00 EURO** (CAPARRA CONF.RIA)

Codice tributo 671T:

Calcolo sanzione 368,00 x 115% 55,00 EURO

TOTALE: 423,00 EURO

ART. 1351 Codice Civile :

IL CONTRATTO PRELIMINARE E' QUELLO MEDIANTE IL QUALE LE PARTI SI OBBLIGANO A STIPULARE UN SUCCESSIVO CONTRATTO DEFINITIVO CON LA POSSIBILITA', DA PARTE DI UNO DEI DUE CONTRAENTI, DI RIVOLGERSI AL GIUDICE PER OTTENERE L'EMANAZIONE DI UNA SENTENZA COSTITUTIVA, NEL CASO IN CUI L'ALTRA, OBBLIGATA A PRESTARE IL CONSENSO, NON ADEMPIA.

CAPARRA CONFIRMATORIA: ART.1385 C.C.

SE CHI HA RICEVUTO LA CAPARRA E' INADAMPIENTE, DOVRA' RESTITUIRE IL DOPPIO DELLA SOMMA ALL'ALTRA PARTE (LA QUALE PUO' IN ALTERNATIVA RICORRERE AL GIUDICE DOMANDANDO LA RISOLUZIONE O L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO); SE E' INADEMPIENTE CHI DA' LA CAPARRA, L'ALTRO CONTRAENTE PUO' RECEDERE DAL CONTRATTO E TRATTENERE LA CAPARRA RICEVUTA.

CAPARRA PENITENZIALE: ART.1386 C.C.

SE NEL CONTRATTO E' STIPULATO IL DIRITTO DI RECESSO PER UNA O ENTRAMBI LE PARTI, ESSA E' IL CORRISPETTIVO CHE UNA DELLE PARTI CONTRAENTI, PER NON ESSERE GIUNTA ALLA STIPULA DEL ROGITO,VERSA ALL'ALTRA PER IL SOLO FATTO DI ESSERE VENUTA MENO ALL'IMPEGNO (CORRISPETTIVO DI RECESSO).

ACCONTO PREZZO: ART.2234 C.C.

E' UNA SEMPLICE ANTICIPAZIONE DI UNA PARTE DEL PREZZO. NEL CASO DI NON SUCCESSIVA STIPULA DEL ROGITO, L'ACCONTO VA RESTITUITO.

**SI PRECISA CHE OGNI TIPO DI CONTRATTO PRELIMINARE
RIENTRA TRA GLI ATTI PER I QUALI SI RENDE OBBLIGATORIA
LA REGISTRAZIONE ANCHE PER QUELLI PER I QUALI L'ATTO DI
TRASFRERIMENTO DEL BENE IMMOBILE RIENTRA NELLA SFERA DI
APPLICAZIONE DEL'IVA**

**Estratto Testo Unico Imposta di Registro del 26/04/1986 DPR n. 131
(Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 99 del 30/04/1986)**

Art. 2 Atti soggetti a registrazione. Testo: in vigore dal 29/11/2006

1. Sono soggetti a registrazione, a norma degli articoli seguenti:
a) gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato;

**Art.5 Registrazione in termine fisso e registrazione in caso d'uso
Testo: in vigore dal 12/08/2006**

1. Sono soggetti a registrazione in termine fisso gli atti indicati nella parte prima della tariffa e in caso d'uso quelli indicati nella parte seconda.
2. Le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto. Si considerano soggette all'imposta sul valore aggiunto anche le cessioni e le prestazioni per le quali l'imposta non e' dovuta a norma dell'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e quelle di cui al sesto comma dell'art. 21 dello stesso decreto ad eccezione delle operazioni esenti e imponibili ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numeri 8), 8-bis), 8-ter), e 27 quinquies), dello stesso decreto.

**TARIFFA Parte II Atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso
ART. 1.**

1. Atti indicati:
a) negli articoli 2, comma 1, 3, 6, 9 e 10 della parte prima formati mediante corrispondenza, ad eccezione di quelli per i quali dal codice civile e' richiesta a pena di nullita' la forma scritta e di quelli aventi per oggetto cessioni di aziende o costituzioni di diritti di godimento reali o personali sulle stesse... le stesse imposte previste per i corrispondenti atti nella parte prima
b) nell'art. 5, comma 2, del testo unico quando riguardano cessioni di beni o prestazioni di servizi soggette all'imposta sul valore aggiunto.



**DOCUMENTO A DISPOSIZIONE ESCLUSIVAMENTE
DI AGENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI FIAIP**

SEDE NAZIONALE
piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma
tel. 06 4523181 - www.fiaip.it - info@fiaip.it

DELEGAZIONE DI MILANO
viale Sabotino, 19/2 - 20135 Milano
tel. 02 3206061 - www.fiaip.it - fiaip.mi@fiaip.it

fax numero unico nazionale 06 96700020