

UFFICIO DEL REGISTRO E CONSERVATORIA

PRESENTAZIONE

per Ordine dei Dottori Commercialisti - Esperti Contabili

Domagnano – Sala Montelupo, 5 DICEMBRE 2016

DI CHE COSA SI OCCUPA

L'UFFICIO DEL REGISTRO E CONSERVATORIA

- **Registrazioni**
- Pubblicità Immobiliare - Conservatoria
- **Successioni**
- **Attività Notarile/Repertori**
- Vidimazione libri sociali
- Legalizzazioni
- Imposte indirette tasse e tributi anche di altre Unità Organizzative

IMPOSTE INDIRETTE TASSE E TRIBUTI

PROPRIE E DI ALTRE UNITÀ ORGANIZZATIVE

22 capitoli di bilancio in entrata per un introito di circa 15 milioni l'anno

(+ gestione riscossioni per Ministero di Grazia e Giustizia ed Erario Italiani)

Imposte e tasse Proprie:

Bollo, Registro, ipotecarie e di successione, tv

**Imposte tasse e tributi per conto di Catasto, Tribunale, Industria
artigianato e commercio, Urbanistica + Altri**

REGISTRAZIONE VERO O FALSO?

- l'ufficio non può rifiutare la registrazione di un atto
- l'ufficio può riscuotere le imposte anche se non registra
- con la registrazione si attesta la validità dell'atto registrato
- con la registrazione si dà pubblicità all'atto registrato
- la denuncia di eredità è resa ai soli fini fiscali

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI

A COSA SERVE LA REGISTRAZIONE

La registrazione

attesta l'esistenza degli atti pubblici

**conferisce la certezza della data agli atti privati
e ne assicura la conservazione**

ha funzione impositiva

non sana nulla, non avvalora e non regolarizza forma o contenuti

non dà pubblicità e non può consentire visurazione

- Riservatezza verso chiunque
- No Visure per chiunque

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI

CHE COSA DEVE ESSERE REGISTRATO

Regole Generali (da LEGGE 29/10/1981 N.85)

Ogni atto e contratto va registrato

entro 30 giorni dalla data di stipula (cd. termine fisso)

e deve pagare le imposte di registro e di bollo previste

documenti (es. fatture, fotografie, disegni, assegni) non hanno l'obbligo

Non si può far uso in giudizio di atti non registrati

Penale di ritardato pagamento

5% entro 90 gg dalla stipula

50% oltre i 90 gg dalla stipula

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI

REGISTRAZIONE IN CASO D'USO

Il Decreto 127/2016 (ancora da ratificare) istituisce una nuova categoria di atti e contratti

- senza obbligo di registrazione a termine fisso
- obbligo di registrazione per uso in p.a. o in giudizio

Condizioni di atto e negozio:

- **Scrittura privata** (no atto pubblico - no autentica)
- senza pubblicità immobiliare
- **imposta fissa di 70 euro** (art. 1)

Esempi: procura, autorizzazione a condurre, locazione fuori territorio

Prestazioni ex art. 49 legge 194/2010

- **agenzia, rappresentanza, commercio** non sono più da registrare a termine fisso
- **servizi pubblicitari e di elaborazione dati** restano da registrare entro 30 gg dalla stipula

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI

CONTRATTI BANCARI

Restano da registrare a termine fisso

- Obbligazioni pecuniarie (0,50% - punto 8 della tabella)
- Fideiussioni (0,30% - punto 11 della tabella)
- Depositi cauzionali (0,50% - punto 12 della tabella)
- Cessioni di crediti (0,50% - punto 9 della tabella)

Eccetto **Contratti bancari**:

- ✓ di deposito
- ✓ di apertura di conto corrente

❖ **Esentati da registrazione** i contratti:

- di noleggio delle cassette di sicurezza,
- per servizi bancari e finanziari alla clientela
- e di assicurazione

REGISTRAZIONE ATTI E CONTRATTI

ALTRE NOVITÀ DEL DECRETO 127/2016

Imposta giudiziale

assorbe

le imposte per i documenti, per il fascicolo e per i provvedimenti giudiziari

non assorbe

le imposte sugli atti e contratti di cui si faccia uso in giudizio

Provvedimenti giudiziari

Spetta all'interessato portarli per le formalità di pubblicità immobiliare

Interpretazione e modifica tabella:

Comodato fra parenti stretti e coniugi (70,00 euro)

Finanziamento soci (abbassata aliquota a 0,20%)

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI COME SI TASSA - CHI E' OBBLIGATO

Ciascun negozio in atto (anche se enunciato o allegato)

In base alla natura intrinseca e agli effetti del negozio

Imposta proporzionale anche per analogia

L'esibitore corrisponde l'imposta

E' obbligato:

- il notaio per gli **atti pubblici**,
- le parti contraenti per le **scritture private autenticate e non:**
 - > in base all'accordo tra le parti
 - > per legge sulle locazioni: il locatore che ha diritto alla ripetizione di metà dal locatario
 - > in causa civile (157/2003): rifazione nei cfr di acquirente nelle vendite, parte debitrice o liberata nell'obbligazione, garante ecc.

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI BENEFICI FISCALI

Innumerevoli e contemplati da: norme «generali»
norme speciali: svariate/settori diversi

Riduzione delle imposte (ad es. legge sull'agricoltura)

Esenzione (minimo di €. 70,00 salve rare eccezioni)

I benefici devono essere invocati

I requisiti devono essere documentati

Esempi di esenzioni generali:

Camera, P. A., ISS, Aziende ecc. per la parte di imposta che grava sull'Erario (art.55)
diritto elettorale
tutela e curatela ecc.

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI BENEFICI FISCALI

esempi di norme speciali

- **mutui** ed atti conseguenti a **imprese individuali e società** con attività commerciali, industriali e artigianali in territorio (leggi 50/1979 e 37/1980 > *certificato dell'Ufficio Industria Artigianato e Commercio*)
- Acquisto **prima casa** (1 bis tabella) e **mutui ipotecari** concessi per sostenere l'acquisto, la ristrutturazione ecc. dell'abitazione (legge 110/1994 ed ora legge 44/2015)
- **crediti agevolati**
- **cooperative** 149/1991 art. 74,
- **agricoltura** 96/1989

REGISTRAZIONE DI ATTI E CONTRATTI

ESENZIONE DALLA REGISTRAZIONE

Esempi

- ✓ atti in materia **penale** (caso perizie);
- ✓ procure ad lites;
- ✓ **dichiarazioni sostitutive su requisiti** per iscrizione/abilitazione professionale (ordini, AIF e Bcsm);
- ✓ **certificati azionari** e girate sui titoli azionari;
- ✓ **attestati, certificati ecc.** da depositare agli atti **del Registro delle Società**
- ✓ Pubblico Registro **Automezzi** e nel Registro dell'Ente per l'**Aviazione Civile** e la Navigazione Marittima;
- ✓ Contratti bancari di cui all'art. 4 - decreto 127/2016

IMPOSTA DI REGISTRO TERMINI DI RISCOSSIONE

L'azione dello Stato per richiedere il pagamento di imposte e penali non pagate si prescrive in **10 anni**

Non si prescrive mai per i contratti inseriti o enunciati in atti portati alla registrazione

No Imposta? No uso in giudizio o in procedure

Ad esempio, con riguardo alle procedure:

- *l'imposta sui contratti nelle **insinuazioni***
- *l'imposta dello 0,20% per il **riparto del residuo***

Conservatoria VERO O FALSO?

- La Conservatoria pubblica gli atti
- *Con la trascrizione si acquistano i diritti reali*
- La pubblicità delle intestazioni tutela i terzi
- *L'atto non trascritto non è valido fra le parti*
- Il debitore non può ipotecare immobile non intestato
- *L'erede non può vendere se la successione non è stata volturata*

Differenza fra
intestazione di un bene / esistenza del diritto reale

Conservatoria

PUBBLICITA' IMMOBILIARE

La pubblicità di alcuni fatti ed atti giuridici è
di **interesse generale**
e **strumento di tutela dei diritti**

Pubblicità notizia: es. atti di Stato Civile

Pubblicità dichiarativa: es. compravendita

Pubblicità costitutiva: es. ipoteca

La pubblicità della ns Conservatoria è
su base personale

la **visura** dell'atto/negozio è cosa da professionisti

Conservatoria

FORMALITA' PER LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

I negozi con diritti reali immobiliari

(proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, superficie, servitù, ipoteche, privilegi ecc.)

- sono sottoposti alle formalità (**trascrizione iscrizione annotamento**)
- che li rende conoscibili e consultabili da chiunque

Le formalità sono chieste dalla parte interessata con domanda/NOTA
e possono essere rifiutate

- Titolo: Negozio «tipico» sotto il profilo civilistico
- Forma: atto pubblico, scrittura privata autenticata, sentenza + note
- Pagamento delle imposte ipotecarie (legge 83/1981)

Conservatoria TRASCRIZIONE

E' obbligatorio trascrivere

i negozi con cui si costituiscono e trasferiscono **diritti reali** per renderne pubbliche le «vicende» e mantenere aggiornate le **intestazioni immobiliari** (es. compravendite, modifica di ragione sociale, successioni)

La Trascrizione

non crea diritti reali e non sana eventuali vizi

Ha esclusivamente **funzione dichiarativa** a tutela:

- dell'acquirente (per l'opponibilità ai terzi)
- dei terzi (creditori per l'eventuale esercizio di azioni; o potenziali acquirenti)

Conservatoria TRASCRIZIONE

Se un atto:

- non viene trascritto
è **comunque valido ed efficace tra le parti**
- viene trascritto è **opponibile ai terzi**

(atti, sentenze e provvedimenti in art. 3 della legge 87/1981 non hanno alcun effetto nei confronti dei terzi se non sono trascritti)

- Con la conseguenza che nel conflitto fra due acquirenti:
 - è tutelato colui a favore del quale l'acquisto è stato trascritto prima e
 - chi avesse acquistato prima ma trascritto dopo può perdere il bene

Conservatoria

ISCRIZIONE di IPOTECHE E PRIVILEGI

Con l'iscrizione si accendono modificano ed estinguono
diritti reali immobiliari di garanzia

Ha **efficacia costitutiva**
cioè l'iscrizione è condizione necessaria
perché sorga il diritto reale di garanzia

Conservatoria

IPOTECHE E PRIVILEGI

Il privilegio

è prescritto dalla legge per certi crediti
attribuisce la preferenza secondo la sequenza di legge

L'ipoteca può essere

Volontaria: per consenso prestato in un atto pubblico o autenticato

Giudiziale: se disposta espressamente **con sentenza**
(non basta la «semplice» condanna al pagamento come da cod. civ. it)

Legale: promana direttamente dalla legge

Il **grado** dell'ipoteca è dato dalla data della sua iscrizione

Conservatoria

IPOTECHE E PRIVILEGI

Le **garanzie**, essendo **accessorie**, presuppongono l'esistenza di **una obbligazione** precedente o contestuale
(tassazione di entrambi i negozi: principale ed accessorio, e implicazioni civilistiche)

Il bene vincolato da garanzia reale **è e resta destinato** al pagamento del debito o all'esecuzione dell'obbligazione

Curiosità
L'ipoteca giudiziale è molto rara
Sono pochissime le procedure di distractio

Conservatoria

ANNOTAMENTI a margine di formalità

L'annotamento rende pubbliche vicende giuridiche inerenti
negozi già trascritti o iscritti

Va chiesto a margine di:

- una **trascrizione**: es. dichiarazione di avveramento di condizione o domanda giudiziale di nullità di un trasferimento immobiliare
 - una **iscrizione**: es. restrizione/riduzione/cancellazione dell'ipoteca o subingresso del creditore
 - una trascrizione **di leasing**: es. diffida a cedere il contratto

Si annotano quasi **esclusivamente** atti o provvedimenti **inerenti diritti reali** (ad es. non si annota a margine dell'ipoteca la modifica del piano di ammortamento del mutuo se tale modifica non incide sulla durata dell'ipoteca)

CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

I contratti di leasing immobiliare
devono essere registrati e trascritti così come la
loro «modifica sostanziale», cessione, risoluzione

Il contratto non ha effetti reali, bensì obbligatori.
La relazione alla legge dice che la trascrizione è a tutela dei terzi (solo ciò!)

La trascrizione è eseguita in sezione dedicata

con medesime modalità e requisiti della trascrizione/diritti reali.

Ad esempio:

Forma atto: atto pubblico o scrittura privata autenticata

Requisiti richiesti per la trascrizione (contenuti dell'atto,
identificazione dell'oggetto, Consiglio dei XII, APE)

CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE IMPOSTE

	Imposta di Registro	Imponibile	Imposta di Trascrizione
LEASING	0,25% + €. 155,00	V.O.F.	€. 103,00
Aumento VOF	0,25% + €. 155,00	Differenza V.O.F.	€. 103,00
Proroga durata	€. 155,00		€. 103,00
RISOLUZIONE	€. 155,00		€. 103,00

CESSIONI del LEASING IMMOBILIARE IMPOSTE

	Imposta di Registro	Imponibile	Imposta di Trascrizione	
CESSIONE DI LEASING	1,50% + €. 155,00	VOF ceduta o prezzo di cessione	€. 103,00	VOF del contratto/quota di contratto ceduta o prezzo di cessione, se superiore
CONFERIMENTO DEL CONTRATTO (anche in fusione/scissione)	0,50%* + €. 155,00	VOF o valore più alto dichiarato	€. 103,00	*1,50% se l'immobile non è esclusivamente destinato all'attività della società
Trasferimento leasing in OPERAZIONI STRAORDINARIE	0,10%	valore delle rate già pagate	assorbita	
Dichiarazione in SUBENTRO MORTIS CAUSA	€. 155,00		€. 103,00	

CONTRATTI

inerenti il LEASING IMMOBILIARE CON EFFETTI REALI - IMPOSTE

Trasferimento di immobili	Imp. di Registro	Imp. di Trascr.ne	Imp. di Voltura	Imponibile	
RISCATTO	5%	1%	0,40%	Valore del riscatto*	*l'imponibile non può essere inferiore al 5% VOF
LEASEBACK: - Vendita*	0,30%	0,50%	0,20%	Prezzo immobile	
- Leasing	Il nuovo contratto assolve le normali imposte x leasing. *se il leasing viene poi risolto o ceduto, sulla vendita si recuperano le imposte ordinariamente dovute per i trasferimenti a titolo oneroso				
Trasf.to in OPERAZIONI STRAORDINARIE in costanza di leasing	0,10%	assorbita	assorbita	Valore del debito residuo	Permanendo il medesimo conduttore

CONTRATTI

inerenti il LEASING IMMOBILIARE CON EFFETTI REALI - IMPOSTE

TRASFERIMENTO fra locatori di immobile	Imp. di Registro	Imp. di Trascrizione	Imp. di Voltura	Imponibile
- in costanza di leasing (permanendo il medesimo conduttore)	€. 155,00	0,10%	0,10%	VOF o prezzo (il più alto fra i due)
- già oggetto di leasing risolto per inadempimento	€. 155,00	0,10%	0,10%	VOF o prezzo (il più alto fra i due)
Se l'immobile non è rilocato entro 36 mesi, sono recuperate le imposte per trasferimento a titolo oneroso, con imponibile il valore di mercato				

L'UFFICIO
DEL REGISTRO
E CONSERVATORIA

Vi ringrazia e Vi saluta