

La legislazione in vigore dal 01.01.2007 obbliga i Notai ad indicare in atto gli estremi di registrazione delle scritture precedenti il rogito rendendo effettivo quanto di fatto doveroso dal 1986, la registrazione dei preliminari: Proposte di Acquisto validate dal consenso informato delle Parti e Compromessi.

Si ottempera agli obblighi di registrazione recandosi all'Agenzia delle Entrate con il Modello 69 di Richiesta di Registrazione compilato, almeno due copie in originale del contratto preliminare firmato dalle Parti con i bolli apposti sugli stessi e un F23 precedentemente pagato in Banca; viene rilasciata una ricevuta e dopo pochi giorni si possono ritirare i contratti registrati (meno 1 che viene trattenuto dall'Agenzia delle Entrate).

Solitamente di questa operazione si occupa il Mediatore per mezzo di delega fatta da chi acquista - a cui carico si rifanno tutti gli oneri di questa operazione (importo indicato nell'F23 e bolli apposti sui contratti preliminari).

COMPILAZIONE F23

I codici tributo da utilizzare nella compilazione dell'F23 sono:

Cod. 104T

Importo fisso di euro 168,00.

Cod. 964T

Importo di euro 4,13 moltiplicato il numero dei contratti che si registrano meno 1 (non si paga per quello trattenuto dall'Agenzia delle Entrate).

Questo tributo non viene richiesto in tutta Italia (a Milano e Torino sì).

Cod. 109T

Importo semplicemente anticipato che viene detratto dall'Imposta di Registro al momento del rogito, pari allo 0,5% della transazione di denaro avvenuta se questa viene definita caparra-confirmatoria (se, diversamente, viene chiamata acconto-prezzo la percentuale sale al 3%).

Se si sta registrando un contratto che non ha previsto un versamento di denaro, questo codice viene omesso.

BOLLI DA APPORRE SUI CONTRATTI ORIGINALI CHE SI REGISTRANO

Va messa una Marca da Bollo da 14,62 euro per ogni contratto, per ogni 100 righe o 4 facciate. Attenzione a contare, soprattutto nei prestampati delle Proposte di Acquisto, le righe di tutte le 4 facciate.

TEMPI E SANZIONI

Dalla data di conclusione del contratto (messa a conoscenza di chi acquista per una Proposta di Acquisto o data del contratto per un Compromesso) ci sono 20 gg. di tempo per la registrazione. Fanno comunque fede anche le date di eventuali assegni usati per la transazione.

Per una registrazione fuori da questi termini di tempo bisogna aggiungere all'F23 alcuni codici sanzionatori:

Cod. 671T

Per registrazioni dal 21-esimo al 50-esimo giorno: un ottavo del 120% dell'importo dovuto

Per registrazioni dal 51-esimo al 365-esimo giorno: un quinto del 120% dell'importo dovuto

Per registrazioni oltre il 365-esimo giorno: 120% dell'importo dovuto

Cod. 731T

Interesse legale, pari al 2,5% su base annua, calcolato sui giorni di ritardo ed applicato ai cod. 104T e 109T.

PROPOSTA DI ACQUISTO E COMPROMESSO, COSA REGISTRARE?

Entrambi i contratti preliminari, Proposta di Acquisto e Compromesso, andrebbero registrati separatamente ma questo diventa particolarmente oneroso.

Si individuano almeno 3 soluzioni atte a pagare una sola volta i codici 104T e 109T:

- (1) semplicemente non fare il Compromesso e registrare la Proposta di Acquisto;
- (2) fare il Compromesso a pochi giorni dalla Proposta che non viene registrata in quanto non completa (e quindi non valida) perché si ha avuta cura di evitare di far mettere la firma di avvenuta accettazione;
- (3) registrare la Proposta di Acquisto con il Modello 69 ed utilizzare successivamente il Modello 02 per registrare il Compromesso. Questo Modello registra un proseguimento di contratto e prevede il solo codice 109T che ha carattere di anticipo non oneroso.

NOTE

Pare che anche un accordo verbale tra le Parti, recandosi direttamente dal Notaio, comporti l'obbligo di pagare un F23 con il solo codice 104T.