

Newsletter n.1 del 15 settembre 2022

Rassegna di informazione tributaria

- Attualità

- 1) *Ispezione ipotecaria per via telematica anche sui documenti cartacei*
- 2) *In vigore la riforma della giustizia tributaria*

- Orientamenti in evoluzione

- 1) *Atti di cessione di cubatura*
- 2) *Costituzione di servitù a titolo oneroso*
- 3) *Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione*
- 4) *Cessione preliminare soggetta ad IVA*

- Normativa e Prassi

- 1) *Comunione gratuita tra colottizzanti: imposta di registro fissa e niente ipocatastali*
- 2) *Credito Iva intero per l'under 36 "nominato" dal padre*
- 3) *Prima casa con usufrutto a tempo: la decadenza è parziale*
- 4) *Il riacquisto della sola nuda proprietà fa decadere dai benefici prima casa*
- 5) *Abolita la vidimazione quadrimestrale dei repertori*
- 6) *Variazione dei termini per la richiesta di registrazione di atti/denunce di verificata condizione*

- Risposte a quesiti

- 1) *Ferie di agosto: sospesi i termini processuali*
- 2) *Sospensione dei termini che condizionano le agevolazioni per l'acquisto della prima casa*
- 3) *In merito alla dichiarazione di nomina*

a cura di Delio Vizzi

già coordinatore dell'Unità Supporto Registro della Direzione Regionale del Lazio-Agenzia delle Entrate



Attualità

1) Ispezione ipotecaria per via telematica anche sui documenti cartacei

È in sperimentazione, in 18 Servizi di pubblicità immobiliare, una nuova funzionalità per la richiesta e il rilascio, per via telematica, delle immagini dei repertori delle trascrizioni, delle note non digitalizzate e dei titoli conservati in formato analogico, disponibili *on demand* per gli utenti di Sister. Nel corso del 2021 è stata realizzata una nuova funzionalità che consente l'erogazione, in modalità telematica, del servizio di ispezione ipotecaria sui documenti cartacei: note di trascrizione e iscrizione non presenti in banca dati, domande di annotazione e titoli non telematici. Il servizio è rivolto agli utenti convenzionati ai servizi telematici di Sister, registrati al portale e abilitati ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale dell'Agenzia, che possono richiedere telematicamente di visionare le note non acquisite otticamente e i titoli non telematici, documentazione, come si è detto, altrimenti consultabile solo presso i Servizi di pubblicità immobiliare territorialmente competenti. Gli operatori della Conservatoria prelevano il documento richiesto dall'archivio, lo acquisiscono otticamente e lo trasmettono al richiedente.

Le note rimangono memorizzate nella banca dati storica e ispezionabili *online* da tutti gli utenti, i titoli sono archiviati e disponibili per altre richieste. In seguito all'esito positivo della sperimentazione svolta presso l'ufficio provinciale - Territorio di **Palermo** il servizio è stato esteso, nello scorso mese di febbraio, agli uffici di **Bologna, Cagliari, Firenze, Napoli (Spi di Napoli 1 e 2), Salerno e Vicenza (Spi di Vicenza, Bassano del Grappa e Schio)**.

Allo scopo di completare il servizio telematico per la fornitura di documenti cartacei, lo scorso 11 luglio è stata rilasciata, sempre a titolo sperimentale, una ulteriore funzionalità che rende disponibili a distanza anche le immagini dei repertori delle trascrizioni. Sarà quindi agevole, mediante la visualizzazione dell'immagine del repertorio, individuare le note di trascrizione, anche precedenti al periodo recuperato, che potranno essere richieste e visualizzate mediante il servizio telematico. Il periodo ispezionabile a distanza va così a coprire **un arco temporale di 65 anni**. Il servizio di ispezione con modalità telematiche per tutte le tipologie di documenti (note, titoli e repertori) è stato esteso dal 26 luglio a ulteriori 8 uffici: Roma 1, Roma 2, Civitavecchia, Velletri, Brescia, Breno, Salò e Oristano.

2) In vigore la riforma della giustizia tributaria

Pubblicata in Gazzetta Ufficiale 1° settembre 2022, n. 204, la **Legge 31 agosto 2022, n. 130** approvata dal Parlamento per conseguire i traguardi del **PNRR** di smaltimento dell'arretrato giudiziario, riduzione del numero dei processi tributari in Cassazione e miglioramento della qualità delle sentenze di merito.

La Legge di riforma della giustizia tributaria entrerà in vigore dal prossimo **16 settembre**.

Tra le principali novità: la sanatoria delle controversie in Cassazione, l'introduzione del giudice unico per le liti fiscali entro i 3 mila Euro, l'onere della prova al fisco e la possibilità di ricorrere alle testimonianze scritte. La riforma introduce inoltre un ruolo autonomo e professionale di magistrati tributari, istituisce una sezione tributaria in Corte di Cassazione, rafforza le opportunità di conciliazione giudiziale.



Orientamenti in evoluzione

1) Atti di cessione di cubatura

La pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite (Sentenza 9 giugno 2021, n. 16080) ha sancito il seguente principio: "la cessione di cubatura, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di **natura non reale** a contenuto patrimoniale ed è assoggettabile ad imposta proporzionale di registro come atto diverso avente ad oggetto prestazione a contenuto patrimoniale **ex art. 9** Tariffa Parte Prima allegata al T.U.

Di conseguenza, nonostante la Circolare 18/E del 2013 preveda l'assoggettamento della cessione di cubatura all'imposta proporzionale ex art 1 della tariffa, la tassazione degli atti di cessione di cubatura avverrà quindi applicando **l'aliquota del 3%** ai sensi dell'**art 9 della tariffa parte prima e, se soggetto ad IVA sarà dovuta una imposta fissa di € 200 ex art 40 TUR.**

2) Costituzione di servitù a titolo oneroso

La costituzione di servitù, così come la costituzione di qualsiasi altro diritto reale di godimento, rientra nella categoria degli Atti traslativi a titolo oneroso di beni immobili.

Prima del chiarimento dell'Agenzia, avvenuto in data 15/1/2021, per determinare l'aliquota applicabile in sede di registrazione, occorreva prendere come riferimento la natura del fondo servente.

Pertanto:

- una servitù costituita a carico di terreni agricoli a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli, scontava l'imposta con l'aliquota dei terreni agricoli e quindi del 15%
- una servitù costituita a favore di un terreno non agricolo scontava e sconta l'imposta con l'aliquota ordinaria del 9% (art. 1, tar/I Tur).

Dal 15 gennaio 2021 l'imposta di registro da applicare alle costituzioni di servitù su terreni agricoli **non è più quella del 15% ma del 9%.**

È quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione n. 4](#) del 15 gennaio 2021.

L'Agenzia ritiene superate le indicazioni contenute nei precedenti documenti di prassi e chiarisce che i numerosi contenziosi pendenti, concernenti la tassazione ai fini dell'imposta di registro degli atti costitutivi di servitù su terreno agricolo, devono essere rilette e risolti applicando l'aliquota del 9% al posto di quella del 15% applicata dagli Uffici. Secondo l'Agenzia, la fattispecie in esame deve essere ricondotta, ai fini dell'imposizione di registro, nell'ambito applicativo della previsione di carattere generale di cui al primo periodo del comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa Parte prima, quindi 9%, perché ritiene che il termine «trasferimento» utilizzato nei periodi successivi al primo, nell'articolo 1 della Tariffa parte prima, non possa essere riferito alla servitù "la quale non comporta trasferimento di diritti o facoltà del proprietario del fondo servente ma compressione del diritto di proprietà di questi a vantaggio di un determinato fondo".

Devono ritenersi dunque superate, con riferimento alla tassazione ai fini dell'imposta di registro degli atti costitutivi di servitù su terreno agricolo, le indicazioni contenute nella Risoluzione n. 92 del 22 giugno 2000 e riprese nella Circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, con conseguente applicazione agli stessi **dell'aliquota del 9%** prevista dal primo periodo del comma 1 dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR n. 131 del 1986, in luogo di quella del 15% per cento applicata dagli Uffici in sede di controllo.

3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione

Lo stato di interruzione dei lavori e **l'assenza di una classificazione idonea ad attribuire all'edificio la natura di fabbricato, impedisce la riconducibilità dello stesso ai "fabbricati non ultimati"**.

La cessione del fabbricato in corso di costruzione, ancora accatastato come terreno "edificabile", sconta l'Iva e, in ragione del principio di alternatività Iva/Registro, le altre imposte nella misura fissa pari a 200 euro.

Con la **risposta n. 365 del 6 giugno 2022**, l'Agenzia chiarisce che il trattamento fiscale dell'operazione non è quello applicabile ai fabbricati non ultimati, **ma alle aree edificabili**.

Per quanto riguarda il trattamento fiscale da applicare alla cessione di un fabbricato non ultimato, l'Agenzia osserva, che l'**articolo 10**, nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) del decreto Iva, nell'individuare il regime applicabile alla cessione di fabbricati, non tratta specificamente anche dei fabbricati "non ultimati".

Questo induce a ritenere che la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione dello stesso sia esclusa dall'ambito applicativo delle richiamate disposizioni, **in quanto si tratta di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata a Iva**.

Nel caso in esame, risulta che i lavori di costruzione del fabbricato in argomento e i relativi procedimenti edilizi e amministrativi sono stati interrotti in corso d'opera e che lo stesso fabbricato risulta iscritto **al Catasto terreni**.

Tenuto conto dello stato di interruzione dei lavori e dell'assenza di una classificazione catastale, riferibile anche alla **categoria transitoria F/3**, idonea ad attribuire all'immobile la natura di fabbricato, l'Agenzia ritiene che lo stesso non sia comunque riconducibile alla tipologia dei "*fabbricati non ultimati*". Poi aggiunge che, ai fini del trattamento Iva applicabile al caso, occorre distinguere tra "*terreni edificabili*", le cui cessioni sono soggette all'imposta e "*terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria*" le cui vendite non rientrano nel campo di applicazione dell'Iva. Ebbene, l'articolo 36, comma 2, del Dl n. 223/2006, definisce "*area fabbricabile*" l'area "*utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*".

In base a tale disposizione, un'area si considera edificabile ancor prima della conclusione dell'iter procedimentale per l'approvazione dello strumento urbanistico generale, purché detto documento di pianificazione urbanistica sia stato adottato dal Comune.

La naturale conseguenza è che il trasferimento in questione, poiché riguarda un terreno edificabile, sarà soggetto a Iva e, in ragione del principio di alternatività Iva/Registro, alle imposte nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

4) Cessione del preliminare soggetta ad IVA

Il subentro in un contratto preliminare di compravendita tra società, a fronte di un corrispettivo, è un'operazione rilevante ai fini Iva, per cui, in base al principio dell'alternatività delle imposte, per la sua registrazione la tassazione è applicata in misura fissa pari a 200 euro.

La somma versata dal subentrante non può essere considerata parte della "caparra" originariamente versata. È questo, in estrema sintesi, il chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 95** del 4 marzo 2022.

La società istante è subentrata, a titolo gratuito, in un contratto preliminare relativo alla compravendita di un immobile, sottoscritto da altre due società, nella qualità di acquirente.

In occasione del compromesso il compratore originario aveva versato una caparra confirmatoria di 70mila euro, con obbligo di versare il resto del prezzo pattuito al momento del rogito.

L'istante precisa che il suo subentro gli costerà solo il rimborso parziale, pari a 50mila euro, della caparra. Il contribuente pone due quesiti in base a due diverse ipotesi di cessione del contratto preliminare.

Chiede quale sia la corretta applicazione dell'imposta di registro per la registrazione della cessione del preliminare a titolo gratuito, in caso, quindi, del solo rimborso parziale della caparra.

L'Agenzia delle entrate fornisce gli elementi normativi necessari a inquadrare il caso.

Specifica, tra l'altro, richiamando la risoluzione n. 197/2007, che il contratto preliminare produce tra le parti effetti obbligatori e non reali, non essendo idoneo a trasferire la proprietà del bene o a determinare l'obbligo di corrispondere il prezzo pattuito.

L'atto deve essere registrato in termine fisso ed è soggetto all'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, come stabilisce l'articolo 10 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur.

La Nota alla stessa disposizione dispone tuttavia che, in presenza di una caparra, deve essere applicata l'aliquota dello 0,50%, mentre nel caso di acconti di prezzo non soggetti a Iva si applica l'aliquota del 3 per cento.

In entrambe le ipotesi il tributo pagato è imputato all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Definiti i criteri di tassazione del contratto preliminare il documento di prassi torna ad analizzare la vicenda dell'interpello e ricorda che l'istante, per subentrare, previo consenso del promittente cedente, ha pagato 50mila euro.

Il compromesso di vendita che prevede la possibilità di sostituire una delle parti con un altro contraente avviene a titolo derivato e con effetto *ex nunc*.

Di conseguenza, l'ipotesi comporta il frazionamento dell'operazione in due momenti giuridici diversi cui corrispondono differenti parti del contratto.

In sostanza, l'istante, per effetto della cessione, è subentrato nella promessa di acquisto anche per la parte riguardante la caparra confirmatoria, che resta dunque fissa nei confronti del venditore per entità (70mila euro) e funzione.

L'Agenzia, per essere più chiara, sottolinea che la caparra, diversamente, dall'acconto, non costituisce un anticipo del prezzo pattuito, ma ha natura risarcitoria in caso di inadempimento contrattuale di una delle parti.

La caparra diventa "acconto" del prezzo di vendita soltanto con la stipula del contratto definitivo. Da tali elementi emerge che i 50mila euro versati dalla società **non possono essere ricondotti alla caparra, non costituiscono, come sostenuto dall'istante, una restituzione parziale della "caparra confirmatoria"** bensì, in presenza dei requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale previsti per l'applicazione del tributo, **sono un corrispettivo** rilevante ai fini Iva.

La cessione di contratto, spiega ancora il documento di prassi a proposito del requisito oggettivo, è una prestazione di servizi rilevante ai fini Iva, come prevede lo stesso decreto Iva secondo cui il "Costituiscono inoltre prestazioni di servizi, se effettuate verso corrispettivo: 5) le cessioni di contratto di ogni tipo e oggetto" (articolo 3, secondo comma).

Le conclusioni del Fisco sono sostenute anche dalla Corte di cassazione (sentenza n. 19399/2005).

In definitiva, analizzato il quadro normativo, la corretta condotta fiscale prevede l'obbligo da parte della società che lascia il suo posto nel preliminare di vendita ad emettere fattura con addebito Iva nei confronti dell'istante.

L'imposta dovuta per la registrazione della cessione del contratto dovrà essere applicata in misura fissa in virtù del principio di alternatività Iva/Registro disciplinato dall'articolo 40 del Tur.



Normativa e Prassi

1) Comunione gratuita tra colottizzanti: imposta fissa di Registro e niente ipocatastali

L'atto di messa in comunione di terreni tra colottizzanti, che non comporta pagamento di conguagli in denaro e che risulta funzionalmente connesso con la Convenzione di lottizzazione, in quanto intende rimuovere gli squilibri patrimoniali derivanti dalla sua attuazione, può essere ricondotto nell'ambito di applicazione dell'[articolo 20](#) della legge n. 10/1977, con conseguente applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

È quanto conclude l'Agenzia delle entrate con la [risposta n 326](#) dell'8 giugno 2022.

2) Credito Iva intero per l'under 36 "nominato" dal padre

Il preliminare d'acquisto della prima casa per l'under 36, stipulato dal padre, che nell'occasione ha versato caparra e acconto, con l'impresa costruttrice, non impedisce al giovane di usufruire del credito d'imposta pari all'Iva versata, anche in relazione alle fatture intestate al genitore. Ciò che conta è che il padre, con formale dichiarazione di nomina, abbia sciolto a suo favore la riserva contenuta nel preliminare. È quanto si legge nella [risposta n. 261](#) dell'11 aprile 2022. L'istante, under 36, nel precisare che alla firma dell'atto definitivo, dietro il pagamento del saldo, l'immobile sarà a lui intestato, non è certo del fatto di poter usufruire dell'agevolazione prevista dall'[articolo 64](#), comma 7, del Dl "Sostegni-bis", la quale prevede "*per gli atti di cui al comma 6, relativi a cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, è attribuito agli acquirenti che non hanno ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi*", in quanto le fatture relative alla caparra e agli acconti, con applicazione dell'Iva al 4%, emesse dall'impresa costruttrice, sono state intestate al padre che ha sottoscritto il contratto promettendo "*di acquistare per sé o per persona fisica o giuridica da nominare il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile*". Al riguardo, l'Agenzia osserva che il "*Contratto per persona da nominare*", disciplinato dagli articoli 1401 e seguenti del Codice civile, prevede una dichiarazione di nomina formale, fatta alla luce delle norme di riferimento.

Pertanto, affinché l'istante si sostituisca quale parte contrattuale del preliminare originariamente stipulato dal padre "*per sé o per persona da nominare*", acquisendo i diritti e assumendo gli obblighi derivanti dallo stesso contratto, con effetto dal momento in cui questo è stato stipulato (incluso avvalersi dei pagamenti di caparra e acconti già effettuati dal genitore), deve essere validamente nominato. Inoltre, poiché è riconosciuto all'acquirente che fruisce dell'agevolazione "*prima casa under trentasei*" un credito d'imposta "*di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto*", sarà necessario che dall'atto di compravendita dell'immobile, stipulato dall'istante in seguito alla

sua nomina, risultino specificamente enunciati gli acconti già pagati dal padre, con indicazione dei relativi importi e delle modalità di pagamento, nonché gli estremi delle fatture intestate allo stesso genitore con applicazione dell'aliquota Iva agevolata al 4 per cento. In altri termini, dall'atto di compravendita deve risultare l'ammontare di Iva corrisposta in relazione all'acquisto agevolato, che andrà a costituire il credito d'imposta riconosciuto a favore dell'acquirente *under* trentasei. Per completezza, infine, l'Agenzia ricorda che il credito d'imposta spetta nella misura del 4 per cento.

3) Prima casa con usufrutto a tempo: la decadenza è parziale

L'usufrutto a tempo determinato, costituito prima dei cinque anni dall'acquisto dell'immobile per cui si è beneficiato delle agevolazioni "prima casa", determina la decadenza "parziale" dell'agevolazione.

Per cui il recupero a tassazione ordinaria deve essere calcolato non sul valore del bene ma sul valore dell'usufrutto che determina la compressione della proprietà.

Il chiarimento è fornito dall'Agenzia delle entrate con la [risposta n. 441](#) del 30 agosto 2022.

L'istante sta valutando se costituire un diritto di usufrutto a tempo determinato della durata di cinque anni a favore della moglie.

L'opzione comporterebbe la decadenza dagli sconti fiscali applicati al momento dell'acquisto, con pagamento dell'imposta di registro nella misura ordinaria, dei relativi interessi, e di una sovrattassa pari al 30% del tributo. L'agevolazione, infatti, disciplinata dalla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata Tur, è revocata se l'immobile è rivenduto prima del termine di cinque anni dalla data di acquisto.

Stesso discorso anche in caso di atto di costituzione di nuda proprietà, usufrutto, uso e diritto di abitazione prima di tale vincolo temporale.

Nella vicenda descritta siamo di fronte a un usufrutto a tempo determinato.

I dubbi del contribuente sono:

1. se l'usufrutto a tempo determinato produca gli stessi effetti dell'usufrutto vitalizio e, quindi, la compressione (nel caso specifico parziale) del diritto di proprietà e la decadenza dalle agevolazioni fruitive
2. se, in tal caso, la base imponibile su cui applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute nella misura ordinaria, oltre alla sanzione e agli interessi, sia costituita dall'intero valore del bene oppure vada rapportata al valore del diritto di usufrutto costituito a tempo determinato.

La risposta dell'Agenzia concorda, sostanzialmente, con la soluzione del contribuente: la compressione per un tempo limitato della piena proprietà dell'immobile produce una corrispondente decadenza "parziale" dell'agevolazione.

Il documento di prassi ripercorre la norma introdotta per favorire l'acquisto della prima casa e ricorda che l'immobile, per usufruire della tassazione ridotta, non deve essere rivenduto prima dei cinque anni dal passaggio di proprietà salvo che il beneficiario non acquisti una nuova "prima casa" entro un anno dall'alienazione dell'abitazione agevolata. In particolare, l'Agenzia precisa che l'agevolazione può essere applicata anche per l'acquisto di una quota dell'immobile.

Di conseguenza, con riferimento ai dubbi espressi nell'interpello, secondo l'Agenzia, allo stesso modo e per la stessa *ratio*, la vendita di una quota o di una parte di essa prima dei cinque anni determina la perdita del beneficio **soltanto per la parte di immobile ceduta**.

L'interpretazione è avvalorata, tra l'altro, dalla risoluzione n. 213/2007, secondo cui la cessione del diritto di nuda proprietà, entro il quinquennio dall'acquisto agevolato, comporta la decadenza dai benefici per la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto, applicando al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, riportati nel prospetto allegato al Tur, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

In sintesi, la perdita del beneficio è rapportata al valore del diritto parziario ceduto.

Le imposte dovranno, quindi, essere recuperate sulla differenza tra la tassazione agevolata e la tassazione ordinaria per il valore del diritto alienato. La base imponibile su cui determinare l'imposta di registro nella misura ordinaria, dovrà essere rapportata al valore dell'usufrutto a tempo determinato, calcolato secondo le indicazioni dell'articolo 48 del Tur.

In particolare, sul valore dell'annualità dovranno essere applicati i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto secondo il prospetto dei coefficienti allegato al Testo unico dell'imposta di registro, con riferimento alla data di acquisto. Il valore del diritto reale parziario ceduto costituisce la base per il calcolo delle somme dovute per la decadenza parziale dell'agevolazione.

4) Il riacquisto della sola nuda proprietà fa decadere dai benefici prima casa

Una cittadina italiana residente all'estero che dopo aver venduto prima del decorso dei cinque anni, l'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa, per non perdere i benefici provvede ad acquistare un nuovo immobile intestando a sé stessa la nuda proprietà e a una parente il diritto di usufrutto, non potrà fruire del regime agevolato, riconosciuto dalla norma solo per la proprietà piena dell'immobile. Di contro, la stessa istante, **cittadina iscritta all'Aire**, non è tenuta ad adibire il nuovo immobile acquistato entro l'anno successivo alla vendita, ad abitazione principale in quanto tale obbligo non può essere imposto a chi vive stabilmente all'estero. Sono i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la [risposta n. 349](#) del 28 giugno 2022.

L'Agenzia ricorda che se i beni acquistati con l'agevolazione vengono venduti prima dei cinque anni dalla data di acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria e una sanzione pari al 30% delle imposte e degli interessi (nota 2-bis, comma 4, della Tariffa allegata al Tur). Tuttavia, l'ultimo capoverso dello stesso comma prevede che la misura non si applica se *"il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale"*. Il legislatore quindi ha voluto tutelare l'acquisto della prima casa anche nei confronti delle persone costrette a ripetuti trasferimenti di residenza evitando, allo stesso tempo, possibili finalità speculative. Sul tema della piena proprietà l'Agenzia richiama la sentenza della Cassazione n. 17148/2018 secondo la quale l'atto necessario a evitare la decadenza dall'agevolazione prima casa precedentemente fruita, **deve essere rappresentato da un titolo idoneo a consentirgli l'uso e il godimento di un'abitazione in via piena ed esclusiva e, di conseguenza a destinare la stessa ad abitazione principale**. In sintesi, per la Suprema corte la decadenza non è evitata se, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con la misura agevolativa, il contribuente proceda all'acquisto della nuda proprietà di un'altra casa. L'Agenzia, in conclusione, conferma l'orientamento della risposta n. 627/2021, richiamata dall'istante in cui è stato affermato che, sia in sede di primo acquisto da parte del cittadino residente all'estero, che in sede di riacquisto di altra abitazione sul territorio nazionale, non sia necessario adibire il nuovo immobile ad abitazione principale, trovandosi il cittadino nell'impossibilità di adibire il nuovo acquisto a propria abitazione principale. Allo stesso tempo, in linea con la *ratio* della norma volta a favorire l'acquisto della prima casa evitando, tuttavia, intenti speculativi, l'Agenzia ritiene che **il riacquisto, entro un anno, della sola nuda proprietà non è idoneo ad evitare la decadenza dai benefici prima casa.**

5) Abolita la vidimazione quadrimestrale dei repertori

La semplificazione introdotta dal DI 73/2022 in materia di imposta di registro riguarda **l'obbligo di vidimazione dei repertori** degli atti formati da pubblici ufficiali.

L'articolo 67 del Tur, infatti, impone a una serie di figure l'obbligo di iscrivere in un apposito repertorio tutti gli atti del loro ufficio soggetti a registrazione in termine fisso: notai, ufficiali giudiziari, segretari o delegati della Pa e altri pubblici ufficiali, per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati; cancellieri e segretari, per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni; capi delle amministrazioni pubbliche e ogni altro funzionario autorizzato alla stipulazione dei contratti.

Tali repertori, prima della modifica apportata dal "decreto Semplificazioni", andavano presentati all'Agenzia delle entrate, entro il mese successivo a ciascun quadrimestre solare, per le opportune verifiche e la conseguente vidimazione (articolo 68, Tur).

La novità, sancita dall'[articolo 1](#) del Dl 73/2022, consiste proprio nell'abolizione di tale obbligo, rimpiazzato da controlli "su iniziativa" degli uffici delle Entrate competenti per territorio, i quali possono anche effettuare verifiche presso gli uffici dei soggetti roganti.

Il repertorio dev'essere trasmesso entro trenta giorni **dalla data di notifica della richiesta del Fisco**; in caso di inottemperanza, per il pubblico ufficiale scatta una sanzione amministrativa da 1.032,61 a 5.164,57 euro (articolo 73, Tur)

6) Variazione dei termini per la richiesta di registrazione di atti e denunce di verificata condizione.

L'[articolo 14](#) del decreto legge **73/2022**, è intervenuto sul Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, in particolare, sui commi 1 e 4 dell'articolo 13 e sul comma 1 dell'articolo 19.

L'[articolo 5](#) del Tur dispone che sono soggetti a registrazione in termine fisso, cioè entro un determinato numero di giorni dalla data di formazione, gli atti indicati nella parte prima della tariffa allegata al Dpr 131/1986, mentre quelli individuati dalla parte seconda della tariffa vanno registrati in caso d'uso.

Per quanto riguarda il termine fisso di registrazione, la norma generale di riferimento è l'articolo 13, comma 1, del Tur, in base al quale, prima della modifica ora apportata dal Dl "Semplificazioni fiscali", bisognava provvedervi, per gli atti formati in Italia, **entro venti giorni** (decorrenti, in linea di massima, dal momento della formazione).

Il Dl 73/2022 ha portato a **30 giorni il termine ordinario per tutti gli atti soggetti a registrazione in termine fisso formati in Italia** (articolo 13, comma 1, Tur), come, ad esempio, un contratto preliminare non redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata oppure un contratto di comodato avente a oggetto beni immobili redatto per scrittura privata non autenticata.

Gli stessi dieci giorni in più sono stati accordati anche alla **denuncia di eventi successivi alla registrazione** (articolo 19, Tur), che va quindi effettuata, ad opera delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse era stata richiesta la registrazione, **nei trenta giorni successivi al verificarsi dell'evento**.

Si tratta, ad esempio, delle ipotesi di: avveramento della condizione sospensiva apposta al contratto; fissazione definitiva del prezzo in caso di contratti a prezzo indeterminato (articolo 35, Tur); proroga tacita di contratti o ulteriore prolungamento dei contratti a tempo indeterminato (articolo 36, Tur).



Risposte a quesiti

1) Ferie di agosto: sospesi i termini processuali

Pausa estiva per tutti gli adempimenti riguardanti la giustizia ordinaria, amministrativa e tributaria.

Lo stabilisce l'articolo 1 della legge n. 742/1969, secondo il quale i termini di natura processuale sono sospesi di diritto dal 1° al 31 agosto di ogni anno e riprendono a decorrere dalla fine del periodo di sospensione.

Sospensione dei termini processuali

La sospensione feriale riguarda anche il contenzioso tributario e coinvolge tutti i termini riguardanti gli adempimenti processuali. In primo luogo, è sospeso il termine per la proposizione del ricorso (60 giorni dalla data di notifica dell'atto impugnato – [articolo 21](#) del Dlgs n. 546/1992). Nel caso in cui il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine del periodo (ad esempio, per un avviso di accertamento notificato il 4 agosto, il termine per presentare ricorso inizia a decorrere il 1° settembre e scade il 30 ottobre). Se, invece, il termine comincia a decorrere prima dell'inizio del periodo di sospensione, rimane sospeso nel corso del periodo feriale per ripartire alla fine dello stesso (ad esempio, per un avviso di accertamento notificato il 26 luglio, il termine per proporre ricorso scade il 25 ottobre). Durante la pausa estiva, sono sospesi, tra gli altri:

- il termine per la costituzione in giudizio del ricorrente (30 giorni dalla proposizione del ricorso – [articolo 22](#) del Dlgs n. 546/1992)
- il termine per la costituzione in giudizio della parte resistente (60 giorni dalla notifica del ricorso – [articolo 23](#) del Dlgs n. 546/1992)
- i termini di impugnazione delle sentenze (60 giorni dalla notifica o, in mancanza, 6 mesi dalla pubblicazione della sentenza – [articolo 51](#) e [articolo 38](#), comma 3, del Dlgs n.546/1992)
- i termini per il deposito di documenti, di memorie e di brevi repliche (rispettivamente 20, 10 e 5 giorni liberi prima della data di trattazione – [articolo 32](#) del Dlgs n. 546/1992). In questo caso, naturalmente, il computo va effettuato a ritroso.

2) Sospensione dei termini che condizionano le agevolazioni per l'acquisto della prima casa

Dal 23 febbraio 2020 al 31 marzo 2022 è in vigore una sospensione dei termini che condizionano le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, in cui rientrano, tra gli altri, il periodo di 18 mesi entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oppure il termine di un anno entro il quale il neoproprietario deve procedere alla vendita della vecchia abitazione acquistata, a sua volta, usufruendo dei benefici "prima casa".

Se, per esempio, l'acquisto dell'abitazione è avvenuto prima del 23 febbraio 2020, i termini sono sospesi dal 23 febbraio 2020 per riprendere il loro decorso il 1° aprile 2022, mentre se l'acquisto è avvenuto tra il 23 febbraio 2020 e il 31 marzo 2022, i termini sospesi inizieranno a decorrere direttamente il 1° aprile 2022.

3) In merito alla dichiarazione di nomina

La semplice dichiarazione di nomina, effettuata oltre tre giorni dal preliminare che contiene la clausola “per persona da nominare”, determina comunque il pagamento di un’imposta fissa di registro in quanto, l’articolo 32 del Tur dispone che, la nomina tardiva, legittima l’applicazione dell’imposta relativa al contratto cui la nomina stessa si riferisce: trattandosi di nomina riferita al contratto preliminare, sarà in ogni caso dovuta la sola imposta fissa.

Ricordo inoltre che la dichiarazione di nomina contenuta in un atto di compravendita comporta anche il pagamento dell’imposta di bollo nella misura di € 155 o di € 45 a seconda dell’avvenuta trascrizione o meno del preliminare.

Per la dichiarazione di nomina, effettuata oltre i tre giorni, non è prevista alcuna sanzione, a meno che l’atto che la contiene non venga registrato oltre i termini previsti.

La dichiarazione di nomina determina la detraibilità da parte del terzo, in sede di registrazione dell’atto definitivo, delle imposte proporzionali pagate per la registrazione del preliminare.