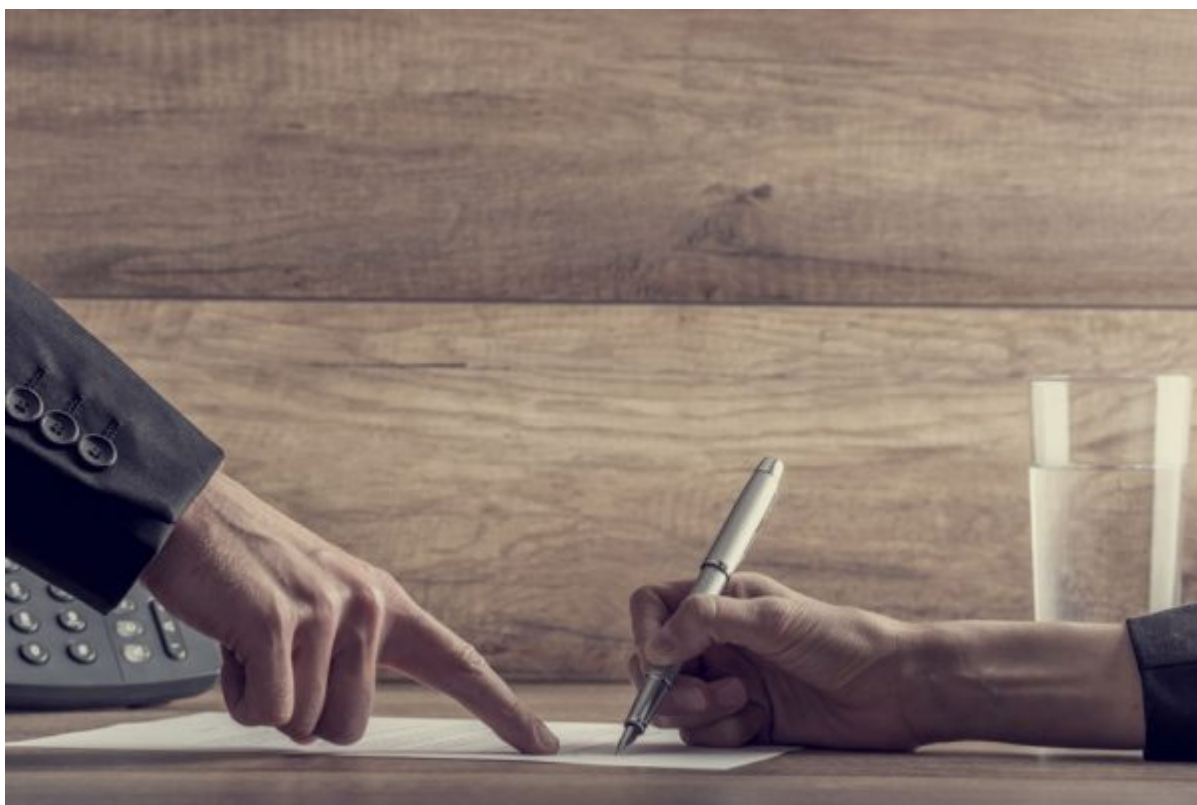




LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



La registrazione del contratto

12 Maggio 2019Redazione

Quando è obbligatorio registrare un atto giuridico: la registrazione in termine fisso e in caso d'uso. Come si calcola l'imposta di registro fissa e proporzionale?

Si sente spesso parlare di **registrazione del contratto** ma non tutti sanno quando è obbligatorio registrare un contratto, quanto si paga per la registrazione e

presso quali uffici va fatta. Posso già dirti che la registrazione non è obbligatoria per tutti i tipi di atti: ve ne sono alcuni per i quali la registrazione è necessaria e va eseguita entro un termine prefissato dalla legge; per altri invece la registrazione è richiesta solo in caso d'uso. La gran parte però dei contratti e degli atti giuridici non deve essere registrata e, se ciò avviene, è solo per volontà delle parti che evidentemente intendono dare una "data certa" al loro documento e opporre i relativi effetti ai terzi estranei. Nello stesso tempo però, quando si registra un contratto, il fisco prende contezza della sua esistenza e ne inserisce i dati nell'Anagrafe tributaria al fine di ricostruire la situazione reddituale dei contribuenti (si pensi, ad esempio, a un contratto di affitto, la cui registrazione è obbligatoria per legge).

In questa breve guida affronteremo nel dettaglio **la registrazione del contratto** e chiariremo tutti gli aspetti pratici legati a tale argomento.

Quando un contratto deve essere registrato?

Come anticipato, esistono due categorie di atti che devono essere obbligatoriamente registrati: quelli la cui registrazione scatta già alla firma del contratto e quelli invece che vanno registrati solo in caso d'uso. Analizziamole qui di seguito.

Quando c'è sempre obbligo di registrazione di un atto

È sempre obbligatoria la registrazione nei seguenti casi:

- gli atti indicati nella [Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86](#) come, ad esempio, le compravendite di immobili, la costituzione di una società o l'aumento del capitale sociale;
- i **contratti di locazione e affitto** di beni immobili esistenti in Italia, nonché di trasferimento o affitto di azienda esistente nel territorio dello Stato e di costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento sulla stessa e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite;
- le **operazioni di società** ed enti esteri dirette a trasferire o istituire la sede legale, amministrativa o secondaria o l'oggetto principale nello Stato

oppure la messa a disposizione di capitali di investimento o di esercizio a favore delle sedi secondarie stabilite nel territorio dello Stato;

- gli **atti formati all'estero**, compresi quelli dei consoli italiani, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su beni immobili od aziende esistenti nello Stato (o la locazione e l'affitto di tali beni).

La **registrazione** va richiesta entro un termine fisso che inizia a decorrere dalla creazione dell'atto (generalmente 20 per gli atti formati in Italia, che diventano 30 per le locazioni di beni immobili, e 60 per quelli formati all'estero).

Gli atti notarili vanno tutti registrati. La legge infatti stabilisce l'obbligo della registrazione in termine fisso per gli atti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata.

Registrazione in caso d'uso

La **registrazione in caso d'uso** scatta tutte le volte in cui un atto deve essere depositato, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni, enti o organi o sia obbligatorio per legge o regolamento.

Rientrano in tale categoria tutti gli atti nella [Tariffa, parte II, allegata al DPR 131/86](#) come ad esempio:

- atti relativi ad operazioni soggette ad IVA se formati mediante scrittura privata non autenticata, ad esclusione di quelle relative alla cessione e locazione di immobili;
- atti formati mediante scambio di corrispondenza commerciale, come, ad esempio, i trasferimenti di beni mobili esclusi gli autoveicoli, le cessioni di credito, le compensazioni e remissioni di debito, le quietanze e garanzie, i contratti preliminari di ogni specie, purché non abbiano ad oggetto immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri.

Atto invalido: si può chiedere la

restituzione dell'imposta di registro?

Immaginiamo che due parti stipulino un contratto e lo registrino. Dopo un po' vengono a sapere che l'atto è tutto da rifare a causa di un vizio di nullità. Possono chiedere la **restituzione dell'imposta di registro** già versata per l'atto invalido? La risposta è no. Per legge, la restituzione è ammessa esclusivamente quando la nullità o annullabilità non dipende da causa imputabile alle parti o è dichiarata da sentenza passata in giudicato e l'atto non sia più suscettibile di convalida o di conferma **[1]**.

L'**imposta di registro** non è dovuta e va sempre restituita solo per gli **atti inesistenti**, quelli cioè privi degli elementi essenziali per essere considerati atti giuridici: per esempio convenzione matrimoniale tra coniugi consistente in meri accordi verbali, delibera di assemblea di società per azioni presa con il voto determinante di persone prive del diritto stesso, mancata convocazione dell'assemblea di società per azioni.

Chi deve registrare il contratto?

Entrambe le parti possono **registrare il contratto** da queste stipulato. Con riferimento alla **locazione**, sebbene la legge stabilisca che la registrazione debba essere fatta dal padrone di casa ciò non esclude che possa richiederla anche il conduttore (tenuto peraltro conto che, in caso di omissione, sono entrambi responsabili in via solidale verso l'Agenzia delle Entrate per l'evasione dell'imposta di registro).

Se il contratto è stipulato davanti al **notaio**, è quest'ultimo tenuto ad eseguire la registrazione.

Nel caso della società, la registrazione spetta **all'amministratore** o comunque ai soggetti che rispondono delle obbligazioni delle società.

Sono tenuti alla registrazione anche gli **agenti immobiliari**, per le scritture non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività.

Se i soggetti obbligati non vi provvedono, è prevista una **registrazione d'ufficio** effettuata dagli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza **[2]**.

Come si registra un contratto?

Per **registrare un contratto** bisogna recarsi presso qualsiasi ufficio dell'**Agenzia delle Entrate** con un originale dell'atto da registrare. Lo si può fare anche a mezzo di un delegato. È ormai possibile la registrazione **in vita telematica**, senza quindi bisogno di muoversi dal proprio ufficio.

Quanto si paga per la registrazione di un contratto?

Esistono due tipi di tariffe per la registrazione di atti e contratti: la tariffa in **misura fissa** e quella in misura **proporzionale**. È la legge a stabilire quando si rientra nella prima o nella seconda ipotesi.

La **misura fissa** è stabilita in **200 euro** ad eccezione delle locazioni e affitti di beni immobili stabilita (per la prima registrazione o eventuali rinnovi) in euro 67 e degli atti di trasferimento di unità da diporto per le quali varia in base al tipo di bene **[3]**.

Gli atti pubblici e le scritture private autenticate **soggette ad Iva** scontano l'imposta in misura fissa, salvo alcune eccezioni (locazioni e affitti, cessioni, permuta), e devono essere registrati in termine fisso; le scritture private non autenticate, invece, devono essere registrate solo in caso d'uso a condizione che tutte le disposizioni in esse contenute siano relative ad operazioni soggette ad Iva.

L'**imposta di registro proporzionale** si ottiene applicando alla base imponibile le **aliquote** indicate nella Tariffa, differenti a seconda del tipo di atto.

La base **imponibile** cui applicare l'imposta è costituita in generale dal **valore del bene** o diritto oggetto dell'atto riferito alla data dell'atto stesso.

[1] Art. 38 DPR 131/86.

[2] Artt. 15 e s. DPR 131/86.

[3] Art. 7 Tar. parte I DPR 131/86.