



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quando è obbligatorio registrare una scrittura privata?

Autore: Redazione | 09/04/2021



Imposta di registro: atti che vanno registrati all’Agenzia delle Entrate, le scritture private non autenticate, quelle autenticate e gli atti pubblici.

La registrazione è un adempimento che si richiede all’Agenzia delle Entrate dietro

pagamento di un'imposta: l'imposta di registro. Ogni volta che si stipula un atto pubblico dinanzi a un notaio, è necessario procedere alla registrazione dell'atto stesso versando la relativa imposta (sarà il notaio a provvedervi).

Per le scritture private, invece, vale la regola inversa: la registrazione è l'eccezione e, di norma, è rimessa alla volontà delle parti.

Qui di seguito vedremo **quando è obbligatorio registrare una scrittura privata**: quali sono gli atti soggetti a imposta di registro e, soprattutto, a che serve la registrazione.

A che serve la registrazione?

La registrazione serve per **rendere l'atto opponibile ai terzi**, ossia per dargli un valore non solo tra le parti ma anche nei confronti della collettività. Questo effetto può essere decisivo per alcune scritture private che, in quanto tali, nascono per regolare solo i rapporti tra i soggetti firmatari dell'atto; con la registrazione, invece, l'atto viene reso pubblico e, quindi, assume un valore anche nei confronti della collettività.

La registrazione attribuisce alla scrittura privata una **data certa**, in quanto apposta da un pubblico ufficiale: si può così avere la certezza dell'esatto momento temporale (giorno, mese, anno) in cui la scrittura è stata siglata, evitando così che si possa ricorrere al facile *escamotage* della "retrodatazione" di un atto compilato solo all'occorrenza, al fine di frodare i terzi.

Con la registrazione, la scrittura privata viene altresì conservata a cura dell'Agenzia delle Entrate, alla quale possono essere richieste copie od estratti degli stessi.

L'obbligo o meno di registrazione è determinato in via principale e salvo le deroghe che si esamineranno, dalla **forma** e dal **contenuto degli atti**.

Per quali atti è dovuta la registrazione?

Sono sempre soggetti a registrazione gli **atti pubblici** formati da un notaio o altro pubblico ufficiale a ciò preposto e le scritture private autenticate da un pubblico ufficiale o da un notaio. Sono escluse alcune ipotesi come la **procura alle liti**

rilasciata a un notaio, i testamenti, atti per la formazione del catasto dei terreni e dei fabbricati, contratti di lavoro subordinato, collettivo e individuali, contratti di mezzadria, di colonia, ecc.

Il contenuto, patrimoniale o meno dell'atto nonché l'eventuale applicabilità dell'Iva influiscono sulla misura dell'imposta applicabile.

Per quali scritture private è dovuta la registrazione

In linea generale, le scritture private non autenticate non devono essere registrate, ma le parti possono ugualmente farlo quando l'atto deve esplicare effetti nei confronti di terzi.

Solo eccezionalmente, la legge richiede che una scrittura privata sia registrata. Ciò succede, ad esempio, per il caso di:

- **locazione** a uso abitativo o commerciale: la legge stabilisce che la locazione non registrata è inesistente e non produce effetti per entrambe le parti;
- **contratto preliminare** (il cosiddetto compromesso), che deve essere registrato entro 20 giorni dalla sua stipula o entro 30 se è stato stipulato dinanzi a un notaio. A tale adempimento sono tenute le parti e anche l'agente immobiliare incaricato della vendita;
- **il contratto di comodato di beni immobili** se effettuato in forma scritta: anche in questo caso, la registrazione va eseguita entro 20 giorni dalla stipula dell'atto;
- **concessione di ipoteca;**
- **cessioni di auto e moto;**
- **sentenze** e altri provvedimenti giudiziari che definiscono parzialmente le liti (ad esempio, un'ordinanza di sfratto);
- **trasferimento e affitto d'azienda.**

Sono invece soggette a registrazione solo in caso d'uso, le scritture private non autenticate:

- che non hanno carattere patrimoniale;
- le cui disposizioni sono tutte soggette ad Iva;

- quando l'ammontare dell'imposta dovuta sarebbe inferiore a 200 euro (salvo che trattasi di contratti di locazione, affitto o comodato di beni immobili, sempre soggetti a registrazione in termine fisso);
- aventi ad oggetto la negoziazione di quote di partecipazione in società o enti o di azioni, obbligazioni, altri titoli in serie o di massa e titoli di Stato o garantiti.