



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come si registra una scrittura privata?

Autore: Carlos Arija Garcia | 05/09/2021



La procedura per l'annotazione del documento presso l'Agenzia delle Entrate. Quando è obbligatorio e quali documenti servono.

La **scrittura privata** è un documento scritto e firmato da due o più parti per regolare tra di loro determinati rapporti senza che produca degli effetti su soggetti

terzi. Al fine di renderla valida, ci vuole una data certa, che si ottiene tramite l'autentica della firma e dell'identità degli interessati e della data stessa da parte di un pubblico ufficiale. Altrimenti, occorre provvedere alla registrazione. Ma **come si registra una scrittura privata?** Quando è obbligatorio e quando conviene registrarla?

La scrittura privata autenticata si ritiene tale in presenza del pubblico ufficiale al momento della sottoscrizione. Può essere redatta anche a mano da un professionista (come, ad esempio, un avvocato) oppure da qualsiasi persona incaricata dalle parti. L'importante è che abbia una data certa, oltre alle firme degli interessati. Ecco, allora, **come registrare la scrittura privata** e quali effetti produce la registrazione.

Scrittura privata: a che cosa serve?

La **scrittura privata** viene fatta quando le parti interessate hanno la necessità di sancire nero su bianco e con data certa un determinato rapporto che li coinvolge, come ad esempio un contratto preliminare per la compravendita di una casa o quello per l'affitto di un immobile. Si tratta, dunque, di un documento che ha un **valore legale** così descritto dal Codice civile: «La scrittura privata fa piena prova, fino a **querela di falso**, della provenienza delle dichiarazioni da chi l'ha sottoscritta, se colui contro il quale la scrittura è prodotta ne riconosce la sottoscrizione, ovvero se questa è legalmente considerata come riconosciuta» [1].

Scrittura privata: quando è obbligatoria la registrazione?

La **registrazione di una scrittura privata** rende questo documento opponibile ai terzi, vale a dire conferisce alla scrittura un valore legale, che interessa la collettività e non solo i firmatari, e una data certa apposta da un pubblico ufficiale. In questo modo, è possibile evitare che una delle parti possa postdatare o retrodatare il documento a propria convenienza.

Oltre al **preliminare di compravendita** o al **contratto di affitto**, la scrittura privata viene effettuata anche per il **comodato di un immobile** fatto con contratto scritto o per la **fideiussione** prestata da un terzo. Per essere valide, però, queste scritture devono essere **obbligatoriamente registrate**. In altri casi,

la registrazione dipende dalla volontà delle parti. In sostanza, l'obbligo scatta in base alla forma e al contenuto della scrittura stessa.

In linea generale, sono sempre soggette a registrazione le **scritture private autenticate da pubblico ufficiale** o notaio. Tuttavia, le parti possono decidere di effettuare la registrazione per avere maggiori garanzie sulla validità legale del documento.

In sintesi, la legge richiede la registrazione di una scrittura privata quando si tratta, ad esempio, di:

- un contratto di affitto di un immobile ad uso abitativo o commerciale: senza la registrazione, il documento non ha alcun valore;
- il contratto preliminare di compravendita di un immobile, da registrare entro 20 giorni dalla sottoscrizione o entro 30 giorni se stipulato dal notaio;
- il contratto di comodato di beni immobili effettuato in forma scritta, sempre entro 20 giorni dalla stipula;
- la concessione di ipoteca;
- la cessione di auto e moto;
- le sentenze e altri provvedimenti giudiziari che definiscono parzialmente le liti (si pensi ad un'ordinanza di sfratto);
- il trasferimento e l'affitto d'azienda.

Altre scritture private possono essere **registrate solo in caso di uso**, anche se non sono autenticate. Si tratta di documenti:

- senza carattere patrimoniale;
- le cui disposizioni sono tutte soggette ad Iva;
- che prevedono un'imposta dovuta di ammontare inferiore a 200 euro (ad eccezione dei contratti di locazione o di comodato di beni immobili, sempre soggetti a registrazione in termine fisso);
- che hanno per 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.

Scrittura privata: come effettuare la

registrazione?

La **registrazione di una scrittura privata** si fa presso l'**Agenzia delle Entrate**. La legge **[2]** prevede che l'imposta di registro venga applicata sia agli atti da registrare obbligatoriamente sia a quelli che vengono presentati volontariamente.

Presso gli uffici delle Entrate occorre consegnare questi **documenti**:

- **modello 69** compilato: si tratta della **richiesta di registrazione**. Sulla seconda copia, cioè quella che viene restituita al richiedente, vengono riportate tutte le informazioni in merito;
- due **originali della scrittura privata**, oppure l'originale più una copia;
- i contrassegni telematici per il versamento dell'imposta di bollo (cioè, le **marche da bollo**) emessi non prima della data di stipula da applicare su ogni copia. L'importo è di 16 euro ogni 4 facciate e, comunque, ogni 100 righe.

Ricevuti questi documenti, l'Agenzia delle Entrate annota la **registrazione sulla scrittura privata**, riportando l'imposta di bollo riscossa, dopodiché restituisce all'interessato la copia della scrittura timbrata e firmata, oppure rilascia una ricevuta indicando la data in cui è disponibile ritirare la copia registrata.

Note

[1] Art. 2702 cod. civ. **[2]** DPR n. 131/1986.