

LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO:

OBBLIGHI E SANZIONI PER GLI AGENTI IMMOBILIARI

D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 – Art. 10

Sono obbligati a richiedere la registrazione:

- a) le parti contraenti per le scritture private non autenticate, ...;
- b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari ... delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;

...

d-bis) gli *agenti di affari in mediazione*

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 – Art. 1

46. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ... sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 10, comma 1, dopo la lettera d) è inserita la seguente: "d-bis) **gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari** del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39

**LA NORMA CONCERNE SOLO I MEDIATORI
IMMOBILIARI E PERTANTO NON SI APPLICA AI
MEDIATORI CREDITIZI**

SCOPO DELLA REGISTRAZIONE

1. attestare l'esistenza del contratto attribuendogli data certa ai fini dell'opponibilità a terzi (*ex art. 2704 cod. civ.*)
2. consentire all'amministrazione finanziaria di acquisire, mediante l'anagrafe tributaria, notizie sulla situazione economico-patrimoniale dei contribuenti

D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131

DISTINGUE:

**ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE IN
TERMINE FISSO**

**ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE
IN CASO D'USO**

**ATTI NON SOGGETTI A
REGISTRAZIONE**

...per quanto di nostro interesse...

ATTI SOGGETTI A REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO

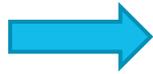
TIPO DI ATTO	ALIQUOTA O TARIFFA
<p style="text-align: center;">ARTICOLO 1</p> <p>1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi</p>	9%
<p>Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis)</p>	2%
<p>Se il trasferimento ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale</p>	15%
<p>Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies)</p>	1,5%
<p style="text-align: center;">ARTICOLO 2</p> <p>1. Atti di cui al primo comma dell'art. 1 relativi a beni diversi da quelli indicati nello stesso articolo e nel successivo art. 7</p>	3%
<p>Se il trasferimento avviene a favore dello Stato, ovvero a favore di enti pubblici territoriali, o consorzi costituiti esclusivamente tra gli stessi, ovvero a favore di comunità montane</p>	€ 200,00

TIPO DI ATTO	ALIQUOTA O TARIFFA
ARTICOLO 5	
1. Locazione e affitti di beni immobili	
a) quando hanno per oggetto fondi rustici	0,50%
a-bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633	1%
b) in ogni altro caso	2%
4. Contratti di comodato di beni immobili	€ 200,00
ARTICOLO 10	
1. Contratti preliminari di ogni specie	€ 200,00
ARTICOLO 11	
1. Atti pubblici e scritture private autenticate, escluse le procure di cui all'art. 6 della parte seconda, non aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale; atti pubblici e scritture private autenticate aventi per oggetto la negoziazione di quote di partecipazione in società o enti di cui al precedente art. 4 o di titoli di cui all'art. 8 della tabella o aventi per oggetto gli atti previsti nella stessa tabella, esclusi quelli di cui agli artt. 4, 5, 11, 11-bis e 11-ter; atti di ogni specie per i quali è prevista l'applicazione dell'imposta in misura fissa	€ 200,00

**ATTI SOGGETTI A
REGISTRAZIONE
SOLO IN
CASO D'USO**

TIPO DI ATTO	ALIQUOTA O TARIFFA
<p style="text-align: center;">ARTICOLO 2</p> <p>1. Scritture private non autenticate ad eccezione dei contratti di cui all'articolo 5 della tariffa, parte I (LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI), quando l'ammontare dell'imposta risulti inferiore a euro 200,00 o quando abbiano per oggetto la negoziazione di quote di partecipazione in società o enti di cui all'articolo 4, parte prima, o di titoli indicati nell'articolo 8 della tabella</p>	€ 200,00
<p style="text-align: center;">ARTICOLO 2 BIS</p> <p>1. Locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata <u>non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno.</u></p>	

**ONERI
AGENTI
IMMOBILIARI**
IN CASO DI
INERZIA DEI
CONTRAENTI



REGISTRARE
- le scritture private non autenticate
di natura negoziale –
stipulate a seguito della loro
attività nella conclusione dell'affare



***PAGARE LE IMPOSTE DI
REGISTRO***

**COOBLIGATO SOLIDALE
RISPETTO ALL'AGENZIA DELLE
ENTRATE**

**(SALVO IL DIRITTO DI RIVALSA
VERSO I CONTRAENTI)**

**E' NULLO IL PATTO DI
ESONERO DEL
MEDIATORE
DALL'OBBLIGO DI
REGISTRAZIONE
(art. 62 dpr 131/ 1986)**

**REGISTRAZIONE DEL
CONTRATTO PRELIMINARE
DI COMPRAVENDITA O
«COMPROMESSO» O
«PROPOSTA D'ACQUISTO
FIRMATA PER
ACCETTAZIONE DAL
VENDITORE»**

La registrazione del preliminare
è **obbligatoria**
e deve avvenire
entro **20 giorni** dalla sua stipula
oppure
entro **30 giorni**
in caso di scrittura privata
autenticata o atto pubblico.

IMPOSTA DI REGISTRO

La registrazione del contratto preliminare di compravendita di bene immobile comporta il versamento di **200 euro** di imposta di registro



se il preliminare prevede il versamento di:

- **CAPARRA CONFIRMATORIA** sarà dovuta la tassazione dello **0,50%** su tale somma
- **ACCONTI** non soggetti ad IVA la tassazione è del **3%**



Se la vendita è soggetta a IVA si verserà solo lo 0,50% sulla caparra che NON verrà recuperato in sede di rogito, il 3% sugli acconti prezzo non deve essere versato se regolarmente fatturato dalla società venditrice con IVA di legge (4% prima casa – 10% seconda casa – 22% immobili di pregio)

Le SANZIONI per mancata registrazione del PRELIMINARE

SANZIONI DI CARATTERE FISCALE

Se ci fosse un'inadempienza da parte dell'agente immobiliare sulla **registrazione del preliminare**, all'agente verranno richieste le imposte legate alla **registrazione del preliminare** e le caparre e gli acconti non versati.

A tali somme andranno aggiunte le sanzioni, in misura variabile tra il 120% e il 240%, e gli interessi di mora.

L'omessa registrazione costituisce (solo) un'evasione fiscale, ma il compromesso ha pieno valore tra le parti e le impegna reciprocamente. Con la conseguenza che il compromesso non registrato, ai fini di legge, ha lo stesso valore di quello registrato

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

**Gli agenti immobiliari sono
tenuti ad adottare la procedura
di registrazione telematica e di
versamento della relativa
imposta per i
contratti di locazione
stipulati tramite il loro
intervento**

La registrazione dei contratti
di locazione immobiliare
è **obbligatoria**
e deve avvenire
entro **30 giorni** dalla sua
Sottoscrizione

IMPOSTA DI REGISTRO LOCAZIONI	ALIQUOTA
Fabbricati ad uso abitativo	2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Fabbricati strumentali per natura	1% del canone annuo se locazione effettuata da soggetto passivo IVA; 2% negli altri casi
Fondi rustici	0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Altri immobili	2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità

Le SANZIONI per mancata registrazione del CONTRATTO DI LOCAZIONE

OMESSA REGISTRAZIONE

sanzione
dal 120% al 240%

REGISTRAZIONE TARDIVA

- 30 giorni di ritardo: sanzione pari al 6%, l'importo minimo della sanzione è di 20 euro;
- 90 giorni di ritardo: sanzione pari al 12%;
- 1 anno di ritardo: sanzione 15%;
- oltre 1 anno e non oltre 2 anni di ritardo: sanzione pari al 17,14%;
- oltre 2 anni di ritardo: sanzione pari al 20%;
- regolarizzazione dopo la constatazione della violazione: sanzione pari al 24%.

**+ INTERESSI DI MORA E IMPOSTA
DOVUTA**

LE SANZIONI CIVILI

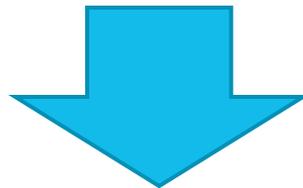
Cass. Civ., sent. n. 20858 - 06/09/2017

"In tema di locazione immobiliare
(nella specie per uso abitativo)

la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale (...) risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti

Cass. civile a Sezioni unite, 09/10/2017, n. 23601

«il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso (...) ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, MA, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc»



Cass. civ., sentenza n. 18942/2019

Cass. civ., ordinanza n. 6009/2018

Cass. civ. sentenza 32934/2018

Richiamando le Sezioni Unite del 2017
sanciscono che:

«la registrazione tardiva sana il
contratto con efficacia *ex tunc*
(cioè dalla data di avvenuta
registrazione)»

TRIBUNALE DI PARMA, SEZ. I, SENTENZA 22/04/2016

«La convenuta (n.d.r. agenzia immobiliare) va ritenuta responsabile per la mancata registrazione del contratto, tanto più considerato che la stessa agenzia aveva trattenuto l'originale del contratto senza rilasciarne copia a conduttore e locatore, sicchè i contraenti non erano materialmente in grado di poter procedere personalmente alla registrazione»

TRIBUNALE DI PARMA, SEZ. I, SENTENZA 22/04/2016

tenuto conto che «Per effetto della mancata registrazione del contratto e della denuncia del contratto verbale da parte del conduttore, al rapporto è stata applicata la disciplina di cui all'art. 3, comma 8, D.Lgs. 23/2011» e cioè:

- a) La durata della locazione è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione;
- b) Al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, L. 431/1998;
- c) A decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT

TRIBUNALE DI PARMA, SEZ. I, SENTENZA 22/04/2016

Il Tribunale ha:

«riconosciuto all'attore (n.d.r. locatore) il **danno patrimoniale** relativo al periodo dal giugno 2011 al giugno 2015, consistente nella DIFFERENZA TRA CANONE PATTUITO E CANONE (INEDDENNITA') EX LEGE, atteso che, per tale periodo il locatore non ha titolo per conseguire un canone superiore a quello stabilito dalle norme»