

OBBLIGATORIETA' E FACOLTATIVITA' DEL MODELLO UNICO INFORMATICO

Dal 15 giugno 2004 è in vigore il decreto 9 giugno 2004 (in G.U. 11 giugno 2004 n. 135) che ha esteso per tutti i notai l'obbligo del ricorso alla procedura della trasmissione telematica per gli adempimenti della registrazione, trascrizione, voltura e liquidazione delle imposte dovute in relazione ad alcuni specifici atti immobiliari ed ha previsto la mera facoltà del ricorso a tale procedura per tutta una serie di altri atti. Trasmissione telematica, sia pure facoltativa, dal 1° ottobre 2004 anche per gli adempimenti relativi ad immobili situati nei comuni di Trieste e Gorizia.

di **Adriano Pischetola** (Notaio in Perugia)

Il processo di progressiva attivazione del servizio telematico

Siamo ormai ben lontani dai tempi di prima applicazione e dalla fase «sperimentale» del servizio telematico disciplinato dal d.lgs. n. 463/1997 (1), che ha previsto l'utilizzo del cd. *modello unico informatico* (2) per l'esecuzione degli adempimenti (quali la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione, l'annotazione e la voltura catastale) connessi ad atti - così come si esprime l'art. 2 del d.lgs. n. 308/2000 - «le cui copie non siano integralmente predisposte con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale, relativi a diritti sugli immobili».

In quei «primi» tempi, infatti, con circolare n. 33/E del 29 marzo 2001 (3), proprio per addivinare ad una progressiva attivazione del servizio telematico, anche limitatamente a determinati soggetti, a specifiche aree geografiche e a particolari tipologie di atti, era stato disposto che a tale servizio accedessero in via «sperimentale» e a decorrere dal 28 marzo 2001, solo i notai del

distretto notarile di Avellino e Sant'Angelo dei Lombardi (4); in esito poi ad una comunicazione del 2 ottobre 2001 prot. I/53708 della Direzione generale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare d'intesa con la Direzione centrale organizzazione e sistemi informatici, il servizio era

Note:

(1) Pubblicato sul suppl. ordinario alla G.U. 3 gennaio 1998, n. 2, e segnatamente dagli artt. 3-bis, 3-ter, e 3-sexies, come introdotti dal d.lgs. 18 gennaio 2000, n. 9, pubblicato in G.U. 7 febbraio 1990, n. 30.

(2) Quello che il decreto del 13 dicembre 2000 (in G.U. 29 dicembre 2000, n. 302) all'art. 1 lett. b) così definisce: «il modello informatico contenente le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e di voltura catastale, nonché le informazioni per il pagamento dei tributi dovuti in base all'autoliquidazione, relative agli atti per i quali è utilizzata la procedura telematica»; mentre per «adempimento» vengono definite: «la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale, di singoli atti relativi a diritti sugli immobili»; si può pensare che nel concetto di «adempimento» possa rientrare anche quello di intavolazione nelle regioni ove vige il sistema del libro fondiario quando sarà prevista da norma di legge.

Sulla trattazione degli aspetti generali del modello unico informatico cfr. B. Ianniel-

lo, *Le nuove procedure telematiche per gli adempimenti immobiliari*, in *Corr. trib.*, 2000, 44, 3243-3246; M. Nastri, *L'adempimento unico telematico*, reperibile all'indirizzo www.federnotizie.org/2001/marzo/nastri.htm; A. Pischetola, *Adempimento unico: una novità epocale*, in *Federnotizie*, n.2/2003 (marzo) reperibile anche all'indirizzo www.federnotizie.org/2003/marzo/pische.htm; sugli aspetti di natura fiscale attinenti al modello unico informatico cfr. gli studi del Consiglio Nazionale del Notariato n.87/2002/T del 28 novembre 2002, in *Studi e Materiali*, 2003, 2, Milano, (estensore P. Giampiero); nonché n. 66 a/2002/T del 19 settembre 2003 (estensore G. Petrelli), n. 67/2003/T del 21 novembre 2003 (estensori V. Mastriacovo - P. Puri), tutti in *Studi e Materiali* 2004, 1, Milano; sia consentito altresì rimandare ancora al contributo del sottoscritto *Modello unico informatico e imposta di bollo* in *Notariato*, 2003, 1, 98-100.

(3) Emanata congiuntamente dall'Agenzia delle entrate, dall'Agenzia del territorio e dal Dipartimento degli affari civili e delle libere professioni del Ministero della giustizia.

(4) E relativamente agli atti di compravendita di immobili ubicati nell'ambito della competenza territoriale degli uffici dell'Agenzia del territorio di Avellino, Benevento e S. Maria Capua Vetere; d'altra parte si trattava di una sperimentazione dai contenuti molto ristretti in quanto l'invio del modello unico informatico non poteva riguardare che un solo atto di compravendita, in ogni file non doveva figurare che un solo atto, non era ammessa la richiesta di compensazione di cui alle disposizioni dell'art. 10, c. 4 del decreto interdirettoriale 13 dicembre 2000, ecc.

0

OPINIONI

609

IMMOBILI
& PROPRIETÀ
n. 11/2004

stato attivato in via sperimentale (5) ai notai operanti nei distretti notarili di Bergamo, Perugia e Viterbo.

Fino a quel momento peraltro la sperimentazione era solo «facoltativa».

Con successivi decreti interdirettoriali (6), invece, è stata sancita per tutti i notai - e progressivamente nel tempo per i vari distretti di rispettiva appartenenza - l'*obbligatorietà* dell'utilizzo del servizio telematico per i soli atti di compravendita immobiliare, rimettendo alla libera discrezione del pubblico ufficiale il ricorso o meno alla procedura di trasmissione telematica per ulteriori tipologie di atti, quali atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari, cessioni e costituzioni di diritti reali a titolo oneroso su immobili, costituzioni di vincolo su immobili, accettazioni espresse o tacite di eredità, desumibili dagli atti stipulati dal 1° ottobre 2002 (7).

Da tale regime risultavano esclusi solo gli atti relativi ad immobili ubicati nei comuni ove vige il sistema del libro fondiario, di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

Questa la situazione fino al 14 giugno 2004.

Effetti dell'entrata in vigore del decreto del 9 giugno 2004

Il decreto direttoriale del 9 giugno 2004 (8) ha introdotto nel quadro normativo preesistente, e come sopra delineato a grandi linee, elementi di interessante novità.

È previsto infatti:

a) l'*obbligo* per tutti i notai - a partire dal 15 giugno 2004 - di utilizzare le procedure telematiche, oltre che per gli atti di compravendita immobiliare, anche per gli adempimenti relativi a talune tipologie di atti per i quali prima era previsto un regime di mera facoltatività (9), e precisamente per atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili, per le ac-

cezioni espresse di eredità ed infine per le accettazioni tacite di eredità desumibili da atti stipulati dalla detta data;

b) la *facoltà* per i medesimi - a partire dalla medesima data - di utilizzare le dette procedure per gli adempimenti relativi ad ulteriori tipologie di atti individuate tassativamente dal c. 2 dell'art. 1 del detto decreto (10), oltre che per quelle tipologie negoziali già richiamate dal decreto direttoriale 1° agosto 2002 (11) (ovviamente non assoggettate al regime di obbligatorietà per effetto della novella legislativa in commento), quali atti di mutuo e costituzione di garanzie reali immobiliari nonché costituzioni di vincolo su immobili;

c) l'utilizzo *facoltativo* anche delle specifiche tecniche allegate al decreto *de quo* (riportate nel nuovo cd. «DTD» - *Document Type Definition* -) per la trasmissione telematica da effettuare nel periodo compreso tra il 15 giugno 2004 ed il 31 dicembre 2004;

d) l'utilizzo *obbligatorio* solo di tali nuove specifiche tecniche dal 1° gennaio 2005 in avanti;

e) la *facoltà* per i notai di utilizza-

Note:

(5) Sempre per i soli atti di compravendita e limitatamente agli immobili siti nell'ambito della competenza territoriale degli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio di Bergamo, Perugia e Viterbo.

(6) E precisamente del 12 dicembre 2001 (in G.U. 22 dicembre 2001, n. 297), del 1° agosto 2002 (in G.U. 9 agosto 2002, n. 186), e del 18 aprile 2003 (in G.U. 23 aprile 2003, n. 94).

(7) E ciò in forza del comma 3 art. 1 cit. decreto 1° agosto 2002, per il quale «I notai...possono utilizzare le procedure telematiche di cui all'art. 3-bis del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 63, anche per gli adempimenti relativi...».

Del resto in virtù di quanto disposto dall'art. 1 del decreto 12 dicembre 2001 tutti i notai, senza distinzione alcuna in riferimento al distretto di rispettiva appartenenza, potevano utilizzare in regime di facoltatività le procedure telematiche per gli atti di compravendita immobiliare già a partire dal 22 dicembre 2001 (data di pubblicazione di detto ultimo decreto), alla sola condizione che i locali uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competenti fossero stati attivati a tale scopo.

È importante precisare comunque che con circolare n. 10 del 15 novembre 2002, prot. n. 83371, interpretativa del decreto

1° agosto 2002, ed emanata dall'Agenzia del Territorio - Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, oltre quelle sopra riportate, venivano indicate anche altre tipologie negoziali assoggettate al regime di facoltatività, tra cui l'affrancazione, la convenzione amministrativa, la convenzione edilizia, e venivano specificate solo alcune tipologie negoziali rientranti nel *genus* ipoteche volontarie (quali quella a garanzia di cambiali, a garanzia di mutuo, a garanzia di mutuo condizionato, di residuo prezzo, di mutuo fondiario, di mutuo edilizio), con esclusione, indirettamente, di quelle non menzionate. A partire dal 31 maggio 2003, poi, con circolare n. 6 del 6 giugno 2003 emanata dall'Agenzia del Territorio, sono state individuate altre tipologie negoziali, anch'esse assoggettate al regime di facoltatività, quali l'assegnazione a socio di cooperativa edilizia, l'assegnazione a socio per scioglimento di società, l'atto unilaterale di obbligo edilizio, l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario, e, per quanto concerne le ipoteche, la concessione a garanzia di apertura di credito, di concordato fallimentare, di concordato preventivo, di dilazione di imposte di successione, di obbligazioni al portatore, di rendita vitalizia, di rendita perpetua, di anticipazioni fondiariale e di finanziamento.

(8) In G.U. 11 giugno 2004, n. 135.

(9) Così statuisce espressamente l'art. 1 del decreto: «1. I notai, a partire dal 15 giugno 2004, devono utilizzare le procedure telematiche di cui all'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, oltre che per gli atti di compravendita di immobili, anche per gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili stipulati dalla medesima data, alle accettazioni espresse di eredità contenute in atti stipulati dal 15 giugno 2004, alle accettazioni tacite di eredità desumibili da atti stipulati dalla medesima data, per i quali è stato già previsto il regime di facoltatività con il D. Dirett. 1° agosto 2002».

(10) Ed esattamente: anticresi, assegnazione divisionale a conto di futura divisione, conferma (quando previsto da leggi speciali), cessioni di beni ai creditori, cessioni di diritti reali a titolo gratuito, cessioni di fitti e pigioni, convenzioni matrimoniali, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, costituzione di fondazione, costituzione di fondo patrimoniale, costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi), dichiarazione di nomina, divisioni, donazioni, liberazione di fitti e pigioni, locazione ultranovennale, permuta, prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti (art. 1197 del codice civile), quietanza con trasferimento di proprietà, regolamento di condominio, retrocessione, ricognizione di diritti reali (articoli 177 e 178 del codice civile), riconoscimento di proprietà (articoli 2653, n. 5 e 2944 del codice civile), rinuncia nonché acquisto di legato e costituzione di fondo patrimoniale per testamento; nonché, relativamente alle ipoteche volontarie, la concessione a garanzia di conguaglio divisionale e la concessione a garanzia per opere pubbliche.

(11) Del quale si è detto nelle precedenti note.

re le cennate procedure telematiche per gli adempimenti relativi ad immobili ubicati nei comuni di Trieste e Gorizia, nei quali vige il sistema del libro fondiario, - a partire dal 1° ottobre 2004 - e connessi a tutte le tipologie negoziali individuate nei decreti del 12 dicembre 2001 e 1 agosto 2002 nonché nello stesso decreto del 9 giugno 2004, e quindi relativi ad atti di compravendita immobiliare, atti di mutuo e costituzione di garanzie reali su diritti immobiliari, cessioni e costituzioni di diritti reali a titolo oneroso su immobili, costituzioni di vincolo su immobili, accettazioni espresse o tacite di eredità, oltre che a tutte le altre tipologie negoziali cui fa riferimento la novella legislativa in commento e di cui s'è detto;

f) l'esclusione della disciplina normativa sopra delineata per gli atti relativi ad immobili ubicati in comuni ove vige il sistema del libro fondiario (ovviamente con la sola eccezione dei comuni di Trieste e Gorizia cui quella disciplina trova applicazione con le modalità precisate sotto la lettera e).

Resta peraltro fermo il principio per il quale, qualora un atto contenga una o più convenzioni sottoposte a regimi diversi, di obbligatorietà e facoltatività (come nell'ipotesi in cui un atto contenga una compravendita e una donazione di immobili), gli adempimenti ad esso connessi (registrazione, trascrizione, ecc...) verranno eseguiti secondo le procedure preesistenti (12).

In particolare le specifiche tecniche del nuovo DTD (Document Type Definition).

Queste specifiche (e solo queste) - definite nell'allegato al decreto in commento - consentono l'invio degli adempimenti relativi alle nuove tipologie negoziali per le quali l'utilizzo del servizio telematico è definito «facoltativo». L'Agenzia del Territorio (13) al riguardo ricorda che «fino al 31 dicembre 2004 potranno essere ancora utilizzate, per l'invio tele-

matico, le precedenti specifiche tecniche (ovviamente per le sole tipologie di atti già in esse contemplate)», e quindi sino alla detta data ben potranno essere adottate quelle preesistenti al 15 giugno 2004 per la trasmissione telematica sottoposta sia al regime di obbligatorietà (in quanto in detto regime sono confluite anche alcune tipologie negoziali per le quali l'invio - sia pure solo facoltativo - era comunque già da prima possibile) e sia al regime di facoltatività (ma, ovviamente, per quest'ultimo solo in relazione alle tipologie negoziali facoltative già ammesse dalla precedente normativa).

Il che, per gli operatori, significa sul piano pratico poter utilizzare ancora i vecchi «applicativi» rilasciati dalle rispettive *software houses* notarili ovvero il software rilasciato gratuitamente dall'Agenzia del Territorio (14) ma solo - si ripete - per gli invii «obbligatorie» e per gli invii facoltativi già consentiti, non potendo pertanto effettuare gli invii facoltativi «nuovi», utilizzando le specifiche del vecchio «DTD».

Dal 1° gennaio 2005, invece, diventa imprescindibile l'utilizzo delle nuove specifiche per tutti gli invii, obbligatori e facoltativi, indistintamente.

Sarà pertanto essenziale che anche le *software houses* di assistenza agli studi notarili, prima di quella data ed in tempo utile, aggiornino i propri applicativi da rilasciare agli operatori previo adeguamento alle nuove specifiche tecniche (15).

E proprio in relazione alle modifiche ed innovazioni portate dalla novella in commento sul piano delle specifiche tecniche, c'è da notare che queste consentono di ovviare ora a talune difficoltà di compilazione pratica del modello unico riscontrate sotto il vigore delle pregresse specifiche tecniche, senza dover ricorrere alla cd. procedura d'urgenza (16), come quella che si profilava per una corretta indicazione dei «fideiussori» (i cui dati con il nuo-

vo «DTD» possono essere inseriti nei dati «altro soggetto», mentre il vecchio «DTD» non prevedeva tali soggetti) (17) o quella che non consentiva di omettere l'indicazione del soggetto avente causa in relazione a negozi giuridici unilaterali (come atti unilaterali d'obbligo, vincoli di destinazione, ecc..) (18) e per i

Note:

(12) In questo senso la FAQ n.1.1 fornita dall'Agenzia delle Entrate aggiornata alla versione del 2 agosto 2004 e leggibile all'indirizzo www.agenzia territorio.it/software/pres_doc/faq.pdf.

(13) All'indirizzo http://www.agenzia territorio.it/software/pres_doc/nuovo_dtd/index.htm.

(14) Nominato Unidoc, nelle varie versioni mano a mano rilasciate.

(15) Nelle more di questo periodo transitorio, peraltro, il Notariato, su sollecitazione dell'Agenzia del Territorio, ha predisposto un programma di compilazione del modello unico, secondo le nuove specifiche tecniche, reperibile all'indirizzo <http://unimod.notariato.it>, che è gratuito, accessibile anche tramite Internet da parte di qualunque operatore ed utilizzabile previa registrazione dell'utente con attribuzione di una UserID e password.

(16) E cioè in concreto alla procedura di registrazione, trascrizione, volta ecc... secondo le modalità che erano «ordinarie» prima dell'avvento del modello unico informatico.

(17) Le istruzioni del Manuale utente per la compilazione del modello unico secondo le specifiche del software UniMod (reperibile all'indirizzo <http://www.notartel.it/adempimentounico/unimod/default.html>) prevedono infatti che: «Qualora un soggetto, sia fisico che giuridico, non sia coinvolto in una formalità ipo-catastale (ovvero non compaia né in una nota né in una voltura tavolare...), anche se partecipa al medesimo atto con altri soggetti che invece risultano coinvolti in una nota o in una voltura tavolare, esso va inserito nella pagina dei "Soggetti non coinvolti in formalità ipocatastali" specificando nel "tipo soggetto" "Altro Soggetto" (es. sono i fideiussori, di regola indicati con il codice negozio 7007 privo di contenuto patrimoniale, o i co-parenti di atti di compravendita di un immobile sito all'estero)». Non è da sottacere peraltro che, proprio a causa di questo «baco» del software elaborato con riferimento alle specifiche del vecchio DTD, si è registrata talora una buona collaborazione tra Uffici ed utente, nel senso che l'ufficio in sede di verifica «correggeva» tali dati aggiungendo il negozio mancante, senza che ciò comportasse alcun tipo di sanzione: infatti - almeno per le operazioni di finanziamento che godono delle agevolazioni del d.P.R. n. 601/73 - non si verifica in tale ipotesi sotto il profilo tributario alcun danno apprezzabile per l'erario.

(18) In relazione a questi negozi (di regola indicati con codice negozio 8000) in (segue)

quali al contrario con il nuovo «DTD» tale omissione diventa ora possibile (19).

I codici atto

In seguito all'emanazione della novella legislativa in commento sono stati individuati i «codici atto» (20), che identificano a loro volta le convenzioni in relazioni alle quali può essere utilizzata la procedura telematica «facoltativa», valendosi *esclusivamente* delle specifiche tecniche di cui al nuovo DTD.

Essi vanno ad aggiungersi - senza sostituirli - a quelli già individuati nel regime normativo

preesistente per la trasmissione sia obbligatoria che facoltativa, e per i quali continuano a valere per il periodo transitorio le specifiche del vecchio «DTD». Ne esce fuori un quadro composito ed articolato non solo in relazione ai tipi di atto per i cui adempimenti si ricorre alla procedura telematica, ma anche in relazione al tipo di specifiche (vecchie o nuove) di volta in volta utilizzate (o utilizzabili) per l'invio. Converrà riassumere le risultanze di questo quadro complessivo nelle tavole esplicative che seguono (Tavola 1, 2 e 3).

Note:

(segue nota 18)

base alla vecchie specifiche tecniche ci si scontra con la difficoltà di dover necessariamente indicare nel modello unico un soggetto «dante causa» ed un altro «avente causa», laddove negli atti *de quibus* manca spesso un soggetto avente causa e tanto meno è corretto indicarlo quale soggetto «a favore» nella nota di trascrizione, risultando necessario e sufficiente indicare in quest'ultima solo quello «contro», e cioè l'autore del negozio stesso.

(19) Confronta nel senso di cui al testo le FAQ nn. 5.6 e 5.5 cit.

(20) Vedi la FAQ n. 5.3 di cui all'aggiornamento cit.; i codici atto sono quelli desunti dalla Circolare n. 128/T del 2 maggio 1995 emanata dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle finanze.

Tavola 1

I seguenti codici atto sono ammessi in via obbligatoria per l'adempimento unico e per gli stessi si possono utilizzare ancora le vecchie specifiche tecniche (fino al 31 dicembre 2004), così come le nuove.

- Atti tra vivi	Codice
Cessione di diritti reali a titolo oneroso	109
Compravendita	112
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso	123

- Atti mortis causa	Codice
Accettazione espressa di eredità	302
Accettazione tacita di eredità	303

Tavola 2

I seguenti codici atto sono ammessi in via facoltativa per l'adempimento unico (così come prevede anche la FAQ n. 2.8 cit.) e per gli stessi si possono utilizzare ancora le vecchie specifiche tecniche (fino al 31 dicembre 2004), così come le nuove.

- Atti tra vivi	Codice
Affrancazione	101
Assegnazione a socio di cooperativa edilizia	103
Assegnazione a socio per scioglimento di società	104
Atto unilaterale d'obbligo edilizio	106
Costituzione di vincolo (quando previsto da leggi speciali)	126
Costituzione di vincolo di destinazione (quando previsto da leggi speciali)	127
Costituzione di vincolo di indivisibilità (quando previsto da leggi speciali)	128
Convenzione amministrativa	116
Convenzione edilizia	117

- Atti mortis causa	Codice
Accettazione espressa di eredità con beneficio d'inventario	301

- Ipoteche volontarie	Codice
Ipoteca volontaria	100
Concessione a garanzia di apertura di credito	161
Concessione a garanzia di cambiali (art. 2831 c.c.)	162
Concessione a garanzia di concordato fallimentare	163
Concessione a garanzia di concordato preventivo	164
Concessione a garanzia di dilazione di imposte successione	166
Concessione a garanzia di mutuo	168
Concessione a garanzia di obbligazioni al portatore	169
Concessione a garanzia di mutuo condizionato	170
Concessione a garanzia di rendita vitalizia	171
Concessione a garanzia di residuo prezzo	172
Concessione a garanzia di rendita perpetua	173
Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari	174
Concessione a garanzia di finanziamento	175
Concessione a garanzia di mutuo fondiario	176
Concessione a garanzia di mutuo edilizio	177

Tavola 3

I seguenti codici atto sono ammessi in via facoltativa per l'adempimento unico e per gli stessi si possono utilizzare solo le nuove specifiche tecniche.

- Atti tra vivi	Codice
Affrancazione	101
Anticresi	102
Assegnazione divisionale a conto di futura divisione	105
Atto di conferma (quando previsto da leggi speciali)	149
Cessione di beni ai creditori	107
Cessione di diritti reali a titolo gratuito	108
Cessione di fitti	110
Cessione di pigioni	111
Convenzione matrimoniale di comunione legale	118
Convenzione matrimoniale di comunione convenzionale	119
Convenzione matrimoniale di separazione dei beni	120
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito	122
Costituzione di fondazione	124
Costituzione di fondo patrimoniale	125
Costituzione di vincolo militare (quando previsto da leggi)	129
dichiarazione di nomina	130
Divisione	131
Divisione a stralcio	132
Donazione accettata	133
Donazione a favore di ente non riconosciuto	134
Donazione a favore di nascituri	135
Donazione obnuziale	136
Liberazione di fitti	139
Liberazione di pigioni	140
Locazione ultranovennale	141
Permuta	143
Prestazione con trasferimento di diritti (art. 1197 c.c.)	150
Quietanza con trasferimento di proprietà	151
Regolamento di condominio	144
Retrocessione	145
Ricognizione di diritti reali (artt. 177 e 178 c.c.)	152
Riconoscimento di proprietà (artt. 2653, n. 5 e 2944 c.c.)	153
Rinuncia	146

- Atti mortis causa	Codice
Acquisto di legato	304
Costituzione di fondo patrimoniale per testamento	306

- Ipotecche volontarie	Codice
Concessione a garanzia di conguaglio divisionale	304
Concessione a garanzia per opere pubbliche	178

Uffici destinatari dell'invio

Di regola con il modello unico informativo l'invio può essere indirizzato alternativamente ai seguenti uffici:

- Uffici dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio e/o Tavolari
- Solo Uffici dell'Agenzia del Territorio e/o Tavolari
- Solo Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

È interessante notare che le nuove specifiche allegate al decreto in commento consentono adesso l'invio telematico per tutti gli atti immobiliari, anche se riguardanti la sola Agenzia delle Entrate.

Sarà opportuno allora precisare quali invii possano essere effettuati solo agli uni o agli altri degli Uffici sopradetti, ispirandosi anche a quanto emerge dalle istruzioni contenute nel manuale dell'utente per la compilazione del modello unico (21) qualora ci si avvalga del software UniMod.

Invii destinati ai soli Uffici dell'Agenzia delle Entrate

Possono essere inviati con destinazione solo Agenzia delle entrate i modelli unici relativi ad atti che rispondono ad una o più delle tipologie sottostanti:

a) atti che si riferiscono ad immobili ubicati esclusivamente nei Comuni di Trieste e Gorizia, ove vige il sistema del libro fondiario, e ciò a partire dal 1° ottobre 2004; per gli immobili censiti al catasto terreni in regime tavolare, infatti, la voltura non è dovuta, mentre per gli immobili censiti al catasto fabbricati in regime tavolare la voltura è un onere e non un obbligo.

Allo stato attuale, come è noto, in assenza di uno specifico dato normativo, non sarebbe nemmeno possibile utilizzare la pro-

cedura telematica per l'iscrizione tavolare;

b) atti che si riferiscono esclusivamente ad immobili esteri;

c) atti immobiliari che non comportano per il notaio l'obbligo di procedere alla pubblicità immobiliare, come potrebbe avvenire in caso di iscrizione di ipoteca su beni futuri o altrui (artt. 2822 e 2823 c.c.) (quest'ultima ipotesi, peraltro, - così come emerge dal detto Manuale - è in via di definizione anche se sia il tracciato che il programma sono predisposti per gestirla).

Invii destinati ai soli Uffici dell'Agenzia del Territorio

Possono essere inviati con destinazione solo agli Uffici dell'Agenzia del Territorio i modelli unici con i quali si richiedano gli adempimenti che rispondono ad una o più delle tipologie sottostanti:

a) correzione di note per le quali non ancora sia stata eseguita la formalità pubblicitaria e che siano relative ad atti registrati telematicamente;

b) rettifiche a note per le quali è stata già eseguita la formalità pubblicitaria e che siano anch'esse relative ad atti registrati telematicamente (22);

c) formalità pubblicitarie relative ad atti esenti da registrazione (23);

d) formalità pubblicitarie relative ad atti già registrati telematicamente e per i quali la formalità stessa sia richiesta in tempi successivi alla loro registrazione (ad es. in ipotesi di annotamenti) (24).

È bene comunque ricordare che in generale gli atti con destinazione «solo Agenzia del Territorio» vengono accettati dalla procedura a condizione che nella base dati esista un atto già registrato telematicamente dal «titolare

del repertorio» avente gli stessi numeri di repertorio e raccolta di quello che si sta inviando; in mancanza di tale condizione, l'invio non viene accettato.

Fattispecie particolari

A) È legittimo chiedersi se il notaio sia tenuto all'adempimento unico in caso di atto che contenga contestualmente rinuncia all'eredità da parte di taluno dei chiamati e accettazione espressa da parte di altri, così come - in ipotesi di accettazione tacita dell'eredità - qualora l'atto in base al quale l'accettazione viene trascritta, sia stato per ipotesi stipulato da notaio diverso da quello che chiede la formalità della trascrizione dell'accettazione tacita.

In entrambe le fattispecie l'amministrazione (25) ha di recente

Note:

(21) Citato nella nota 18 che precede.

(22) L'Agenzia del Territorio nella FAQ n. 2.12 stabilisce anche in tal caso le esatte modalità di compilazione del modello unico da inviare, e precisamente: «- apporre le opportune correzioni sul file da rinviare; - destinare l'invio solo al Territorio; - indicare che l'atto è esente da bollo; - liquidare inserendo gli opportuni tributi Territorio con importi a zero ma indicando che la convenzione è esente; - liquidare inserendo gli opportuni codici negozio Entrate ma indicando che il negozio è esente».

(23) Ci si vuole riferire in particolare a quegli atti di costituzione di garanzie (anche reali) indicati all'art. 5 dell'Allegato B Tabella al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e che sono considerati esenti in quanto dette garanzie risultino «richieste da leggi, anche regionali e provinciali». Il citato manuale peraltro precisa che gli invii relativi ai suddetti atti esenti da registrazione, allo stato attuale, non sono accettati in quanto restano da definire esattamente i codici atto relativi.

(24) Anche per gli adempimenti pubblicitari relativi a questi atti però - è precisato nel manuale citato - l'invio sarà possibile solo quando saranno individuati esattamente i relativi codici atto.

(25) Cfr. FAQ nn. 2.57 e 2.58 cit.

escluso che ricorra a carico del notaio l'obbligo dell'invio del modello unico, almeno (in riferimento alla prima delle dette ipotesi) fino a quando non diventerà obbligatorio l'uso del nuovo DTD; diventa pertanto in tali circostanze possibile e lecito l'utilizzo delle modalità ordinarie per la richiesta di registrazione e per la compilazione della nota di trascrizione, anche perché (nella seconda fattispecie prospettata) non c'è identità tra richiedente l'esecuzione della formalità e notaio rogante l'atto originante l'accettazione.

B) Nell'ipotesi in cui l'adempimento faccia riferimento ad un atto di per sé soggetto al regime di obbligatorietà - anche in forza della novella legislativa di cui al decreto 9 giugno 2004 - ma relativo ad immobili la cui dismissione - in ragione della loro ubicazione - vada pubblicizzata in parte presso il Catasto tavolare ed in parte presso ordinarie Agenzie del Territorio, non è possibile ricorrere alla trasmissione telematica, ma solo a quella tradizionale (26). Deve ritenersi peraltro che questa regola presumibilmente subisca un'eccezione quando gli immobili - soggetti a pubblicità immobiliare presso il Catasto tavolare - siano compresi nel territorio dei Comuni di Trieste e Gorizia, almeno a partire dal 1° ottobre 2004, e ciò in quanto - come si è sopra accennato - l'art. 3 del citato decreto ammette il ricorso alla procedura di trasmissione telematica per gli adempimenti relativi ad immobili situati nei detti Comuni.

C) Mentre finora risultava impossibile ricorrere alla procedura telematica qualora ad un atto di compravendita fosse allegato un regolamento di condominio cui dare pubblicità immobiliare contestualmente all'atto traslativo e quindi era doveroso ricorrere solo alla procedura ordinaria (27), in seguito all'entrata in vigore della novella in commento la situazione è mutata: è possibi-

le (anche se non obbligatorio) trasmettere telematicamente un siffatto atto, ma sarà necessario avvalersi delle specifiche del nuovo DTD, compatibili con l'adempimento della pubblicità immobiliare da dare anche al regolamento condominiale.

D) Inoltre in forza delle specifiche introdotte nel nuovo DTD, qualora la convenzione riguardi un oggetto complesso, soggetto a diverse aliquote dell'imposta di registro a seconda della natura dei beni che concorrono a definirne il contenuto (ad es. un terreno in parte suscettibile di utilizzazione edificatoria ed in parte agricolo, con indicazione di importi diversi per ciascuna di queste parti, sia pure concorrenti a costituire l'unico prezzo), ma sottoposto alla medesima imposta di trascrizione e catastale, sarà possibile costituire un solo gruppo negoziale (da riportare nei Dati negozio), con due (o più) codici negozio, indicando con riferimento a ciascuno di essi l'imponibile su cui applicare l'imposta di registro con aliquota differenziata, le eventuali agevolazioni spettanti, l'assoggettamento ad IVA o meno, la presenza di condizioni sospensive, ed evidenziando su uno solo di essi (e non per gli altri) l'imponibile su cui applicare l'imposta di trascrizione e catastale.

Ad analoga procedura si ricorrerà qualora nell'atto figurino diversi diritti oggetto di negoziazione (ad esempio nuda proprietà ed usufrutto) per i quali è necessario evidenziare codici negozio diversi, anche se sottoposti alla medesima tassazione: l'imposta di registro verrà liquidata in relazione al 'segmento' del corrispettivo o del valore corrispondente al singolo distinto diritto, mentre l'imposta ipotecaria e catastale saranno calcolate in riferimento all'intero prezzo ed in relazione ad uno solo dei codici negozio indicati.

Ciò eviterà di dover «forzare» la procedura - come era necessario che avvenisse finora a causa del-

le specifiche del vecchio DTD - per applicare le esatte imposte dovute in relazione alla natura dei beni o dei diritti che formano oggetto dell'atto, e farà sì che il sistema non evidenzi più in queste circostanze appunto un cd. errore «forzabile».

E) Resta infine presumibilmente impraticabile (anche solo in via facoltativa) fino allo stato attuale - come lo è stato sinora - il ricorso alla procedura telematica per gli adempimenti relativi ad un atto (di compravendita o di divisione con previsione di conguagli a favore di uno o più dividendi) da cui nasca ipoteca legale ex art. 2817 c.c. da iscrivere «d'ufficio» (28) da parte del Conservatore dei RR.II. (ora Dirigente dei servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio), in mancanza di rinuncia all'ipoteca da parte dell'alienante o del dividendente o di esibizione di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o con sottoscrizione giudizialmente accertata da cui si evinca che gli obblighi «da garantire» sono stati già adempiuti. Infatti anche nella codifica - sopra riportata sotto il § 3 - per gli adempimenti relativi ad atti da trasmettere anche solo in via facoltativa non compaiono né il codice atto 350 (previsto per la compravendita), né i codici 351 e 352 (previsti rispettivamente per la divisione o la divisione a stralcio) (29).

Sarà pertanto giocoforza utilizzare in tale evenienza la procedura ordinaria, più tecnicamente definita «d'urgenza».

Note:

(26) Cfr. FAQ n. 2.28 cit.

(27) Cfr. in tal senso la FAQ n. 2.29.

(28) Così infatti statuisce l'art. 2834 c.c.: di fatto nella prassi la predisposizione della formalità di iscrizione di regola viene richiesta o comunque è rimessa all'utente e non già all'Ufficio.

(29) Codici, come è noto, previsti dalla circolare della Direz. Catasto n. 128/T del 2 maggio 1995 sopra cit.