

Prolungati di dieci giorni i termini per registrare gli atti

Con l'entrata in vigore, il 22 giugno 2022, del Dl 73/2022 (c.d. decreto "Semplificazioni fiscali"), sono divenute efficaci alcune novità in relazione all'imposta di registro, la prima delle quali riguarda il **prolungamento a 30 giorni** (prima erano 20) del termine per la registrazione in termine fisso degli atti.

Infatti, modificando gli artt. 13 e 19 del Dpr 131/86, l'art. 14 del Dl 73/2022 ha portato a 30 giorni il termine ordinario per:

- la registrazione "**in termine fisso**" di tutti gli atti formati in Italia;
- la denuncia di eventi successivi alla registrazione.

Si ricorda che l'imposta di registro si applica al momento della **registrazione degli atti** e la registrazione è obbligatoria "in termine fisso" per gli atti individuati dalla Tariffa Parte I allegata al Dpr 131/86.

Il "termine fisso" di registrazione è stabilito dall'art. 13 del Dpr 131/86 che, fino al 21 giugno 2022, lo fissava in 20 giorni dalla data dell'atto, per gli atti formati in Italia, anche se operavano alcune **eccezioni** per gli atti di locazione immobiliare e per gli atti notarili (da registrare tramite modello unico informatico, MUI) per i quali già valeva il termine di 30 giorni.

Dal 22 giugno 2022, il decreto "Semplificazioni fiscali" porta a 30 giorni il termine di registrazione "ordinario" indicato dall'art. 13 del Dpr 131/86, con l'effetto di eliminare del tutto il termine (residuale) di 20 giorni e di applicare a **tutti gli atti soggetti** a registrazione in termine fisso formati in Italia (sia agli atti notarili che non notarili) il

nuovo termine di 30 giorni (decorrente, in linea di principio, dalla data dell'atto).

Pertanto, se, per i contratti di locazione e per gli atti notarili **nulla muta**, in quanto erano già soggetti al termine di registrazione di 30 giorni, per le scritture private non autenticate diverse dalle locazioni (ad esempio, il comodato immobiliare, ovvero il contratto preliminare), dal 22 giugno 2022, ci sono 10 giorni in più per procedere alla registrazione, in quanto il termine è passato da 20 a 30 giorni dalla data dell'atto.

Inoltre, è stato modificato anche l'art. 19 del Dpr 131/86, stabilendo che il medesimo termine di 30 giorni si applichi anche alla denuncia di eventi successivi alla registrazione, che deve essere presentata, ad esempio, in caso di avveramento della **condizione sospensiva** apposta al contratto, ovvero di fissazione definitiva del prezzo (in caso di contratti a prezzo indeterminato ex art. 35 del Dpr 131/86).

La novità dovrebbe riguardare non solo gli atti **stipulati dal 22 giugno 2022** ma, in virtù della natura procedimentale della disposizione, anche gli atti il cui termine fosse pendente al 22 giugno 2022.

L'altra modifica apportata al Dpr 131/86 riguarda, invece, i soli pubblici ufficiali: l'art. 1 del Dl 73/2022, modificando l'art. 68 del Dpr 131/86, sopprime l'obbligo di vidimazione quadrimestrale dei repertori, a carico dei pubblici ufficiali.

L'art. 67 del Dpr 131/86 dispone, infatti, l'obbligo di iscrivere in un apposito **repertorio** tutti gli atti "del loro ufficio" soggetti a registrazione in termine fisso, in capo a:

- notai, ufficiali giudiziari, segretari o delegati della Pubblica Amministrazione e altri pubblici ufficiali, per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- cancellieri e segretari, per le sentenze, i decreti e

gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni;

- capi delle amministrazioni pubbliche ed ogni altro funzionario autorizzato alla stipulazione dei contratti.

L'art. 68 del Dpr 131/86, come vigente fino al 21 giugno 2022, prevedeva l'obbligo, con **cadenza quadrimestrale**, in capo a tali soggetti, di presentare i suddetti repertori all'Agenzia delle Entrate per le verifiche.

Il Dl 73/2022 sopprime l'obbligo di presentazione quadrimestrale dei repertori, sostituendolo con una verifica "a richiesta" degli Uffici.

Il nuovo art. 68 del Dpr 131/86, come riscritto dall'art. 1 del Dl 73/2022 con decorrenza dal 22 giugno 2022, demanda, infatti, il controllo sui repertori all'**iniziativa degli Uffici** dell'Agenzia delle Entrate competenti per territorio, specificando che i soggetti obbligati alla tenuta dei repertori trasmettono il repertorio entro trenta giorni dalla data di notifica della richiesta da parte degli Uffici.

Inoltre, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate effettuano verifiche "anche presso gli uffici dei soggetti roganti".

Mentre la norma previgente prevedeva l'apposizione di un **visto sul repertorio**, il novellato art. 68 del Dpr 131/86 precisa che, a seguito del controllo, l'Ufficio competente "dopo aver rilevato le eventuali violazioni e tutte le notizie utili, comunica l'esito del controllo ai pubblici ufficiali".

Anche l'applicazione delle **sanzioni** viene adattata alle nuove modalità di controllo dei repertori: viene infatti, previsto (modificando l'art. 73 del Dpr 131/86) che la sanzione amministrativa "da euro 1.032,91 a euro 5.164,57" (che resta immutata) si applica ai pubblici ufficiali che omettano la "presentazione del repertorio a seguito di richiesta dell'ufficio dell'Agenzia delle entrate, ai sensi del primo comma dell'articolo 68".

La sanzione, quindi, scatta se il pubblico ufficiale non presenta il repertorio **entro 30 giorni** dalla richiesta.

(MF/ms)