

Normativa e prassi

Formalità immobiliari: nuovi codici per trascrivere, iscrivere, annotare

17 Giugno 2015

In attesa degli adeguamenti di procedure e software, gli ultimi identificativi, necessari per predisporre le note su supporto informatico, saranno utilizzabili a partire dal 30 ottobre

L'ampliamento degli atti soggetti a pubblicità immobiliare ha fatto emergere l'esigenza di una revisione complessiva delle tabelle dove sono elencati, distinti per forma (trascrizione, iscrizione e annotazione) e per fattispecie.

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 24/E** del 17 giugno 2015, illustra le principali novità intervenute in materia e fornisce, in allegato, le nuove tabelle con i codici identificativi da utilizzare per le corrispondenti formalità: atti soggetti a trascrizione (allegato 1), atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni (allegato 2), tipi di annotazione (allegato 3). Sostituiscono quelle contenute nella circolare ministeriale 128/T del 1995, con cui il dipartimento del Territorio del ministero delle Finanze aveva fornito le *"Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995"*.

I nuovi elenchi codificano sia fattispecie sopravvenute sia ipotesi già esistenti ma prive di un'apposita codificazione e, pertanto, finora gestite con codici generici. Inoltre, per facilitare l'ispezione dei registri immobiliari, riportano anche i codici già inclusi nelle tabelle originarie, anche quelli non più attuali o inibiti nell'utilizzo perché sostituiti.

Le codifiche di nuova introduzione potranno essere adottate per la redazione delle note su supporto informatico, predisposte utilizzando il programma "Unimod" o "Unimod semplificato". Se invece si utilizza il programma "Nota", non sarà possibile avvalersi delle *new entry*.

Per consentire gli adeguamenti tecnico-informatici delle procedure e dei *software* in uso, i nuovi codici potranno essere utilizzati a partire dal prossimo 30 ottobre.

Atti soggetti a trascrizione

Le nuove fattispecie soggette a trascrizione sono sostanzialmente riferibili a puntuali previsioni contenute in specifici atti normativi, spesso recanti modifiche al codice civile.

Fra queste, una riguarda il preliminare di compravendita. L'articolo 2645-*bis* del codice civile (introdotto dal DI 669/1996) dispone che i contratti preliminari aventi a oggetto la conclusione di una compravendita o il trasferimento di un altro diritto reale (articolo 2643), anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata, con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La circolare, pertanto, inserisce un apposito "codice atto" per il contratto preliminare di compravendita, che è l'ipotesi di gran lunga più frequente nella pratica, e prevede, inoltre, una ulteriore codifica per le altre casistiche possibili, diverse dalla compravendita. In questi casi, nella nota andrà specificato il negozio che le parti si sono obbligate a concludere (ad esempio, preliminare di permuta).

Di seguito, l'elenco delle varie fattispecie degli atti soggetti a iscrizione, di cui riportiamo alcuni esempi:

- atti tra vivi (compravendita, regolamento di condominio, fusione di società)
- atti per causa di morte (accettazione di eredità con beneficio di inventario, verbale di pubblicazione testamento)
- atti amministrativi (concessione edilizia prevista da leggi speciali, espropriazione per pubblica utilità)
- domande giudiziali (riscatto immobili, separazione giudiziale dei beni)
- atti giudiziari (decreto di acquisto per usucapione speciale per piccola proprietà rurale, ordinanza che estingue diritti reali per prescrizione, sentenza di confisca beni)
- atti esecutivi e cautelari (congelamento beni, pignoramento esattoriale, sequestro preventivo).

Atti per cui è richiesta l'iscrizione

I nuovi atti per cui è richiesta iscrizione ipotecaria derivano in maggioranza da modifiche normative apportate in ambito processuale, come quelle intervenute in tema di riscossione dei crediti tributari o contributivi (articolo 29 del DI 78/2010). Sono stati, quindi, previsti specifici codici per le iscrizioni eseguite nell'ambito delle attività di riscossione dei crediti citati, raggruppati sotto la nuova voce "ipoteche della riscossione" (codici 420 - codice generico della nuova specie da utilizzare per

eventuali ipotesi non espressamente codificate – e seguenti).

In tale ambito, la circolare ricorda, fra l'altro, che il legislatore ha introdotte rilevanti novità nel procedimento di riscossione delle somme dovute all'Agenzia delle Entrate in base agli atti di accertamento emessi dal 1° ottobre 2011, ai fini delle imposte sui redditi, dell'Irap e dell'Iva, relativi ai periodi d'imposta 2007 e successivi. Decorsi sessanta giorni dalla notifica, infatti, questi avvisi di accertamento, e relativi provvedimenti di irrogazione delle sanzioni, diventano esecutivi. E, senza preventiva notifica della cartella di pagamento, in base a detta esecutività dell'atto, l'agente riscossore procede all'espropriazione forzata con i poteri, le facoltà e le modalità previste dalle disposizioni che disciplinano la riscossione a mezzo ruolo. Pertanto, gli avvisi di accertamento esecutivi costituiscono titolo per iscrivere l'ipoteca di cui all'articolo 77 del Dpr 602/1973.

La tabella degli atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni annovera varie fattispecie, di seguito elencate e di cui riportiamo alcuni esempi:

- ipoteche volontarie (concessione a garanzia di mutuo, a garanzia di apertura di credito o a garanzia di cambiali)
- ipoteche giudiziali (sentenza di divorzio)
- ipoteche legali (compravendita)
- ipoteche su concessioni amministrative e ipoteche della riscossione (avviso di accertamento esecutivo, avviso di addebito esecutivo, sentenza del giudice tributario)
- iscrizione in separazione di beni
- ipoteche in ripetizione
- privilegio agrario convenzionale
- privilegio speciale industriale
- privilegio
- privilegi in rinnovazione.

Tipi di annotazione

Per quanto concerne i tipi di annotazione, la circolare esamina le varie fattispecie, tra le quali è annoverata anche la surrogazione per volontà del debitore (istituto della "portabilità del mutuo"). In questo caso, l'annotamento può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata, seguendo specifiche modalità di presentazione per via telematica.

Già con la **circolare 5/T** del 28 luglio 2008, in tema di surrogazione in quota, era stato affrontato, sotto gli aspetti della pubblicità immobiliare, il peculiare profilo concernente l'ipotesi del subingresso di un nuovo creditore nella singola quota di credito di un finanziamento precedentemente frazionato. Con la precisazione che la "surrogazione in quota" si può configurare non solo con riferimento all'ipotesi di portabilità del mutuo, ma in relazione a tutte le fattispecie di surrogazione, quindi anche nel caso di surrogazione per volontà del creditore o di surrogazione legale.

Con la circolare odierna, pertanto, viene previsto uno specifico codice sia per la surrogazione ex articolo 120-*quater* del Dlgs 385/1993 sia per le ipotesi di surrogazione in quota di mutuo frazionato.

La tabella dei tipi di annotazione annovera varie fattispecie, di seguito elencate e di cui riportiamo alcuni esempi:

- annotazioni alle trascrizioni (accollo di mutuo)
- annotazioni alle iscrizioni (sequestro, cambiamento domicilio ipotecario, surrogazione)
- annotazioni alle annotazioni (cancellazione, annullamento per erronea acquisizione).

di

Sonia Angeli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/formalita-immobiliari-nuovi-codici-trascrivere-iscrivere>