

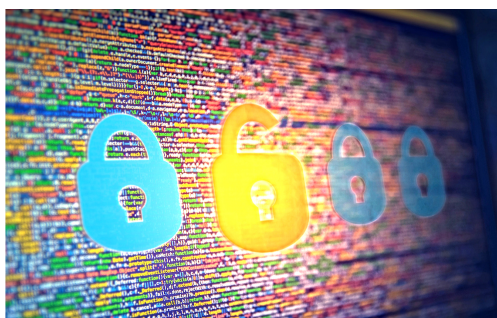
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Atti con firma elettronica certificata: da registrare, con le relative imposte

8 Aprile 2021

Devono essere presentati nei formati idonei a garantire integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità, secondo le regole del Codice dell'amministrazione digitale, per poter essere acquisiti dall'Agenzia



Le scritture private, come i contratti preliminari di compravendita, sottoscritti con firma elettronica certificata (Fea) dal legale di una società immobiliare, sono da sottoporre a registrazione con il versamento della relativa imposta secondo le regole generali del Tur (Dpr n. 131/1986), inclusa l'imposta di Bollo. Gli stessi atti, sulla base di quanto previsto dal Codice dell'amministrazione

digitale (articolo 43 del Cad), devono essere presentati per la registrazione in formati idonei a garantire l'integrità l'affidabilità, la leggibilità e la reperibilità, per consentire agli uffici dell'Agenzia di acquisirli nel proprio Sistema di conservazione (articolo 44 del Cad).

Sono i chiarimenti forniti dall'Agenzia con la **risoluzione n. 23/E** dell'8 aprile 2021 a un'agenzia immobiliare che chiedeva se era possibile registrare le scritture private, in particolare i contratti preliminari di compravendita, sottoscritti tramite Fea (firma elettronica avanzata).

L'istante fa sapere che registra contratti preliminari di compravendita in forma di scrittura privata con firma elettronica avanzata (Fea), dotata dei requisiti di sicurezza, immodificabilità e integrità richiesti dall'Agenzia per l'Italia digitale (AgId), per i quali sarebbero state rilevate carenze formali

che ne avrebbero impedito la registrazione (estensione del file diversa da ".p7m", impossibilità di verificare le firme su *Infocert*).

L'istante sostiene che l'Agenzia avrebbe parzialmente recepito le misure del Codice dell'amministrazione digitale (Dlgs n. 82/2005), lamentando, in particolare, che i documenti sottoscritti con Fea non possono avere estensione ".p7m" e che *Infocert* consente la verifica delle firme solo in presenza di tale estensione del documento. Inoltre, a parere dell'istante, secondo la linea, non dovrebbero essere registrati i preliminari di compravendita cartacei redatti in forma di scrittura privata non autenticata che, invece, vengono regolarmente registrati nonostante la firma non sia verificata.

L'istante precisa che le scritture private sottoscritte con firma elettronica avanzata da sottoporre a registrazione sono contratti, come locazioni o preliminari di vendita, scritture private, che non trasferiscono la proprietà. Rileva, inoltre, che, considerata l'emergenza sanitaria, le registrazioni sono attualmente inviate tramite Pec inclusi i documenti che, precedentemente, erano consegnati agli Uffici.

L'Agenzia, dopo aver menzionato la normativa sull'obbligo di firma digitale dei documenti informatici (articolo 20, comma 1-*bis* del Cad) ricorda che il successivo comma 2-*bis* dello stesso Cad prevede che *"le scritture private di cui all'articolo 1350, primo comma, numeri da 1 a12, del codice civile, se fatte con documento informatico, sono sottoscritte, a pena di nullità, con firma elettronica qualificata o con firma digitale. Gli atti di cui all'articolo1350, numero 13), del codice civile [ossia «gli altri atti specialmente indicati dalla legge», ndr.] redatti su documento informatico o formati attraverso procedimenti informatici sono sottoscritti, a pena di nullità, con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale ovvero sono formati con le ulteriori modalità di cui all'articolo 20, comma 1-*bis*, primo periodo"*.

Fra i documenti elencati all'articolo 1350 cc, che *"devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, pena la nullità"*, ci sono, fra gli altri, i contratti di compravendita, le locazioni, eccetera. Il successivo articolo 1351 cc prevede che *"Il contratto preliminare è nullo, se non fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo"*. In sostanza, i contratti preliminari di compravendita immobiliare redatti come documenti informatici devono essere sottoscritti con firma elettronica qualificata o con firma digitale, pena la nullità dell'atto.

In tema di imposte, l'Agenzia ricorda fra l'altro che la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e assolvere la relativa imposta, salva la restituzione

dell'eccedenza in caso di nullità, con sentenza passata in giudicato, per causa non imputabile alle parti.

Fatte queste premesse, l'Agenzia circoscrive il suo parere agli aspetti tributari, precisando che non entra nel merito dell'effettiva validità ed efficacia degli atti sottoscritti tramite Fea in quanto problematica di ordine civilistico. Di conseguenza, nel presupposto che la firma elettronica certificata soddisfi i requisiti richiesti dalla normativa, l'Agenzia conferma che le scritture sottoscritte dall'istante tramite legale devono essere sottoposte a registrazione con assolvimento della relativa imposta (Dpr n. 131/1986).

Tali atti, in base all'articolo 43 del Cad, dovranno essere presentati in formati idonei a garantirne integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità per consentirne l'acquisizione da parte degli uffici dell'Agenzia nel proprio Sistema di conservazione (articolo 44 del Cad). L'eventuale invalidità dell'atto per vizio imputabile alle parti impedisce la restituzione delle somme versate in sede di registrazione.

Infine, conclude l'Agenzia, le scritture private soggette a registrazione dovranno scontare anche l'imposta di bollo, mediante contrassegno, procedendo al versamento ad un intermediario convenzionato, ovvero con la modalità virtuale (articolo 3 del Dpr n. 642/1972).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/atti-firma-elettronica-certificata-registrare-relative-imposte>