

Normativa e prassi

Registrazione atti privati, il punto sulla sottoscrizione

27 Ottobre 2021

Ferma restando la nullità dei preliminari di compravendita immobiliare sottoscritti con firma elettronica semplice, rimangono soggetti alle regole generali di registrazione e al versamento delle imposte

firma elettronica

Con la **risposta n. 14** del 27 ottobre 2021 ad una consulenza giuridica, l'Agenzia delle entrate fa il punto sull'utilizzo delle firme elettroniche per la registrazione di atti privati e in particolare di contratti preliminari di compravendita. Con il sostegno della normativa e della prassi di riferimento, l'Agenzia precisa che i contratti preliminari di compravendita immobiliare redatti come documenti informatici devono essere sottoscritti con firma elettronica qualificata o con firma digitale. L'assenza di una delle due tipologie di firme comporta la nullità del contratto. In ogni caso, la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta, salva restituzione «*per la parte eccedente la misura fissa, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma*».

L'associazione istante, che opera con la finalità di fornire direttive interpretative della legislazione tributaria per la corretta applicazione del sistema normativo tributario da parte delle associate, in sostanza, chiede conferma che i *file* firmati secondo una determinata procedura siano accettati per la registrazione ai fini dell'imposta di registro, trattandosi di atti privati, e in particolare di contratti preliminari di compravendita. La procedura in questione prevede l'utilizzo di una specifica piattaforma, in cui i *file* .pdf sottoscritti tramite FES (Firma Elettronica Semplice) risultano integri e imm modificabili, come prescritto dal Cad e dalle linee guida AgID (intervenendo nel processo di firma un certificatore accreditato che sigilla il *file* e lo conserva a norma di legge, garantendone sicurezza, integrità e imm modificabilità e la riconducibilità all'autore). Il tutto viene convertito in

formato.p7m tramite un sigillo qualificato. L'istante, rappresenta, inoltre, che il programma di Infocert è in grado di verificare la validità dei *file* in formato .p7m e del sigillo elettronico apposto ed emesso dal certificatore accreditato. In particolare la piattaforma genera 2 File .p7m: il primo riporta il documento firmato, mentre il secondo l'Audit Log con tutti i passaggi di firma e verifica dell'identità dei Clienti. All'interno del .p7m Audit Log, la piattaforma contiene tutti i passaggi obbligatori del processo di firma e di verifica dell'identità dei partecipanti al preliminare qualora svolto da remoto.

Descritta nei dettagli la procedura, l'istante ritiene che fra le firme elettroniche accettate per la presentazione degli atti privati, compresi gli atti preliminari di compravendita, vanno ricomprese sia la firma elettronica semplice sia la firma elettronica avanzata.

L'Agenzia, ripercorrendo la normativa di riferimento, evidenzia che l'articolo 20, comma 1-bis, del Codice dell'amministrazione digitale (Dlgs n. 82/2005), prevede che *«Il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta e ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del Codice civile quando vi è apposta una firma digitale, altro tipo di firma elettronica qualificata o una firma elettronica avanzata o, comunque, è formato, previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo avente i requisiti fissati dall'AgID ai sensi dell'articolo 71 con modalità tali da garantire la sicurezza, integrità e immodificabilità del documento e, in maniera manifesta e inequivoca, la sua riconducibilità all'autore. [...]»* e l'articolo 21, comma 2-bis, dispone che *«Salvo il caso di sottoscrizione autenticata, le scritture private di cui all'articolo 1350, primo comma, numeri da 1 a 12, 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'articolo 1350, 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».*

Sfogliando il codice civile, tra gli atti elencati all'articolo 1350, che *«devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità»*, compaiono *«i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili»* e l'articolo 1351 stabilisce che *«Il contratto preliminare è nullo, se non fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo».*

Di conseguenza, i contratti preliminari di compravendita immobiliare redatti come documenti informatici devono essere sottoscritti con firma elettronica qualificata o con firma digitale. L'assenza di una delle due tipologie di firme comporta la nullità del contratto.

Il legislatore tributario, sottolinea l'Agenzia, ha comunque stabilito che la *«nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta»*,

salva restituzione «per la parte eccedente la misura fissa, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma» (articolo 38 Dpr n. 131/1986).

La norma ribadisce il principio per cui la presenza di un vizio dell'atto non incide sull'obbligazione tributaria.

Ebbene, nel presupposto che la soluzione adottata dall'istante soddisfi i requisiti previsti dalla normativa per la sua formazione, e, quindi, produca gli effetti indicati nell'articolo 20, comma 1-*bis*, del Cad - aspetto che esula dalle competenze tributarie -, l'Agenzia conferma che i citati atti sono da sottoporre a registrazione con il versamento della relativa imposta secondo le regole generali (risoluzione n. 23/2021). In ossequio agli stessi principi, ferma restando la nullità dei preliminari di compravendita immobiliare sottoscritti a mezzo firma elettronica semplice, gli atti rimangono soggetti alle regole generali di registrazione, con presentazione presso gli uffici, e al versamento delle relative imposte.

L'Agenzia, comunque, ribadisce che gli atti portati alla registrazione devono essere presentati in formati idonei, in linea con le disposizioni di legge (articolo 43 del Cad), per consentire agli uffici dell'Agenzia di acquisirli nel proprio Sistema di conservazione a garanzia dell'integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità (articolo 44 del Cad).

Infine, chiosa l'Amministrazione, riguardo le modalità di presentazione dei documenti necessari per la registrazione dei contratti di locazione e atti in generale, l'Amministrazione rinvia alla guida “ **Benvenuti in Agenzia! Gli attrezzi per un fisco a portata di click**”, che periodicamente aggiornata, fornisce anche indicazioni sull'utilizzo della posta elettronica certificata quale canale alternativo.

di

Cristiana Carta

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/registrazione-atti-privati-punto-sulla-sottoscrizione>