

n.19 – 10 novembre 2021

## *Circolare Legale*

### **È NULLO IL CONTRATTO PRELIMINARE SOTTOSCRITTO CON FEA, MA VA SEMPRE REGISTRATO**

Con la risposta n. 14 del 27 ottobre 2021, e come evidenziato nella risoluzione n. 23/E dell'8 aprile 2021, l'Agenzia delle Entrate è tornata ad occuparsi di un contratto preliminare di compravendita immobiliare redatto come documento informatico, ricordando che deve essere sottoscritto con firma elettronica qualificata o con firma digitale e non tramite firma elettronica avanzata (o semplice) (FEA), a pena di nullità, vizio che, nella normalità dei casi, può essere fatto valere da chiunque vi abbia interesse (cfr. art. 1421 c.c.), ma che necessita dell'intervento di un giudice e della relativa sentenza dichiarativa per essere accertato.

Va peraltro aggiunto, che il legislatore 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 la restituzione di quanto pagato 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» (cfr. art. 38, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131), e ciò in quanto la norma ribadisce il principio per cui la presenza di un vizio dell'atto non incide sull'obbligazione tributaria».

1/2

Alla luce di quanto sopra, «l'effettiva validità ed efficacia degli atti sottoscritti tramite FEA - problematica di ordine civilistico che non esplica effetti in tema di imposta di registro, ma semmai di opponibilità degli atti tra le parti e nei confronti dei terzi ovvero di idoneità degli stessi a specifici fini (si pensi, ad esempio, all'eventuale trascrizione di un preliminare di compravendita) - e nel presupposto che la soluzione mediante adozione di una FEA soddisfi i requisiti previsti dalla normativa per la sua formazione (e, quindi, produca gli effetti di cui all'art. 20, comma 1-bis, del CAD), la cui dimostrazione di validità non è incombenza dell'Agenzia delle Entrate, nel documento di prassi viene confermato che «il contratto preliminare è, comunque, da sottoporre a registrazione con il versamento della relativa imposta secondo le regole generali (cfr., in particolare, d.P.R. n. 131 del 1986)» (così la richiamata risoluzione n. 23/E del 2021).

I medesimi principi - peraltro ribaditi in più occasioni dalla giurisprudenza (si veda, oltre alle decisioni richiamate nella risoluzione n. 23/E, anche la recente Cassazione, ordinanza 17 giugno 2021, n. 17233: «non è mai stato dubbio, nella giurisprudenza della Corte, sia pur sulla base di dicta nei quali l'assunto è rimasto, a volte, inespresso, - che la disposizione tariffaria di cui al d.P.R.

n.19 – 10 novembre 2021

## *Circolare Legale*

n. 131 del 1986, tariffa, parte prima, allegata, art. 8, comma 1, lett. e), - nel prevedere la tassazione in misura fissa degli atti giudiziari "che dichiarano la nullità o pronunciano l'annullamento di un atto, ancorché portanti condanna alla restituzione di denaro o beni", - debba riferirsi a quella categoria di atti, disciplinati dallo stesso d.P.R. cit., art. 38, che, in quanto nulli o annullabili, e ciò non di meno, sono soggetti all'obbligo di registrazione e al conseguente versamento della relativa imposta (Cass., 9 ottobre 2020, n. 21819; Cass., 19 marzo 2018, n. 6832; Cass., 11 dicembre 2012, n. 22606; Cass., 31 marzo 2011, n. 7340; Cass., 7 maggio 2008, n. 11083); atti, questi, che, - in considerazione del dato letterale e della ratio delle disposizioni di cui all'art. 38, cit., - risultano affetti da "patologie ascrivibili a vizi esistenti "ab origine" (Cass., 20 gennaio 2015, n. 791; Cass., 26 ottobre 2005, n. 20822; Cass., 1 aprile 2003, n. 4971; sulla sostanziale omogeneità delle discipline poste, dapprima dal D.P.R. n. 634 del 1972, art. 36, di poi dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 38, v. Cass., 26 ottobre 2005, n. 20822; Cass., 20 giugno 2002, n. 8975; Cass., 21 novembre 1995, n. 12039);») - vanno applicati al caso in esame.

L'Agenzia ribadisce che gli atti portati alla registrazione, sulla base di quanto previsto dal CAD (cfr. art. 43), «devono essere presentati in formati idonei, in linea con le disposizioni di legge in materia, onde consentire agli uffici dell'Agenzia di acquisirli nel proprio Sistema di conservazione, anch'esso previsto dall'art. 44 del CAD, al fine di garantirne l'integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità. In merito alle modalità di presentazione dei documenti necessari per la registrazione dei contratti di locazione ed atti in generale».

2/2

dott. Michele Pizzullo  
Ufficio legale Fimaa