

**GUIDA ALLA REGISTRAZIONE**  
**DECRETI DI TRASFERIMENTO**

## PREMESSA

Gli artt. 13 comma 3 e 54 comma 2 D.P.R. 131/1986 prevedono che il cancelliere è tenuto a richiedere la registrazione dei decreti di trasferimenti entro 20 giorni dall'emissione e a pagare l'imposta liquidata dall'Ufficio.

Pertanto, limitatamente ai decreti di trasferimento, il cancelliere assume la qualifica di responsabile di imposta al pari di un notaio.

Per evitare il rischio di sanzioni a carico dei cancellieri per mancato rispetto dei termini, l'Agenzia delle Entrate effettua un conteggio preventivo sulla bozza del decreto, trasmessa dal cancelliere o dal professionista delegato (esecuzioni immobiliari) o dal curatore fallimentare (fallimenti).

Per garantire che tale prassi operativa non rappresenti un appesantimento della procedura esecutiva e un aggravio di lavoro per l'Ufficio Finanziario e Giudiziario, occorre semplificare la trasmissione della bozza del decreto e del relativo conteggio preventivo mediante l'utilizzo della posta elettronica.

Altresì, in conformità alla disposizione operativa del Dirigente Amministrativo del Tribunale, anche la copia del decreto firmata dal Giudice deve essere trasmessa a mezzo posta elettronica.

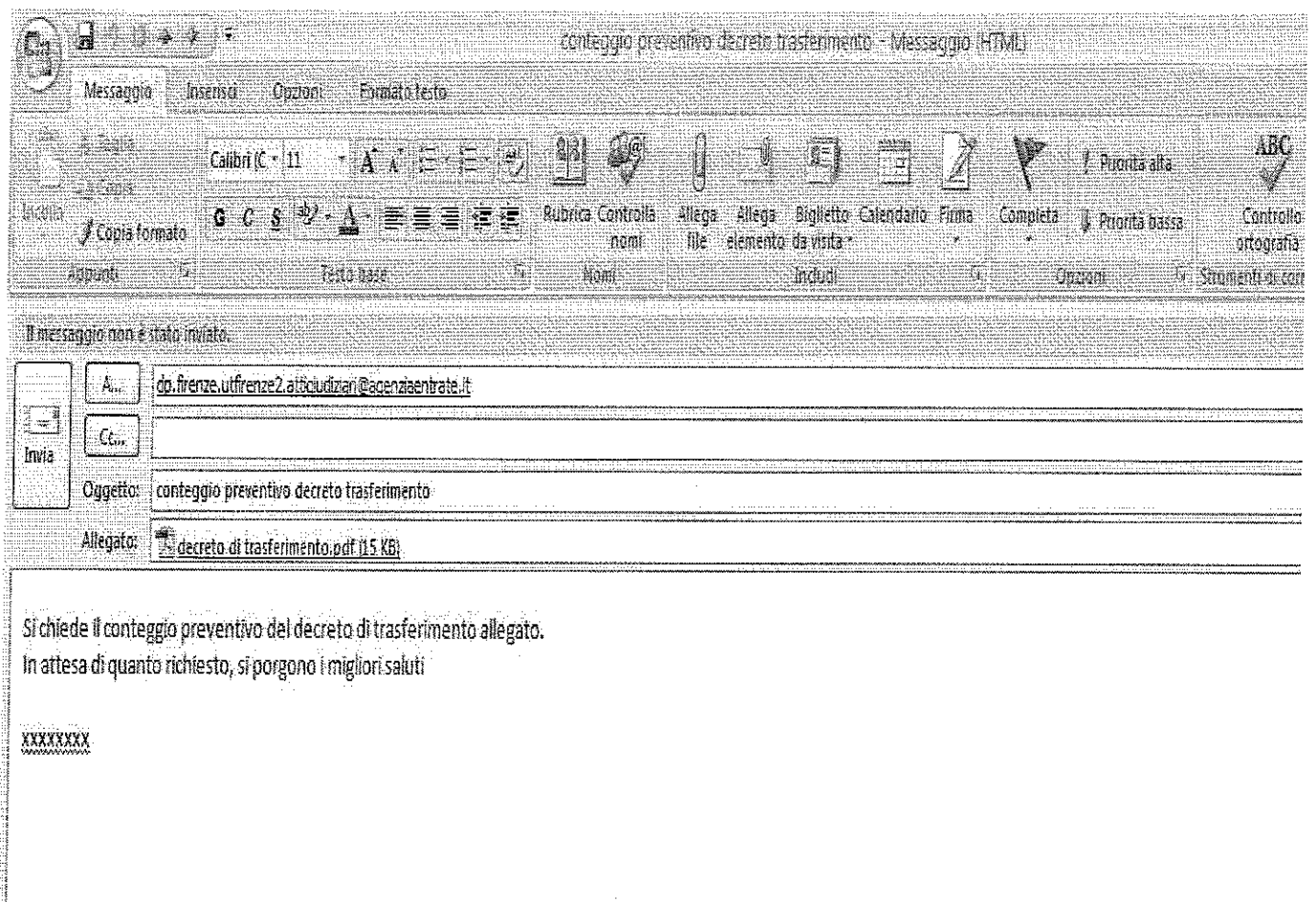
Di seguito si illustrano i vari passaggi da seguire per la registrazione dei decreti di trasferimento.

## 1. TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI DECRETO

Il cancelliere o il professionista delegato (per le esecuzioni immobiliari) e il curatore fallimentare (per i fallimenti) trasmettono la richiesta di conteggio preventivo per e-mail, allegando **un file pdf** contenente la bozza del decreto e gli eventuali allegati.

L'indirizzo di posta elettronica a cui fare l'invio è  
dp.firenze.utfirenze2.attgiudiziari@agenziaentrate.it

Figura 1.



ATTENZIONE!!!! Per garantire la corretta tassazione, nel decreto devono essere sempre specificati:

1. Soggetto che subisce il trasferimento coattivo, indicando obbligatoriamente le generalità e il codice fiscale (debitore esecutato o fallito proprietario dell'immobile che subisce

l'espropriazione forzata). Altresì, nel caso di **soggetto titolare di partita IVA**, deve essere **sempre evidenziato**:

- a. In caso di **imprenditore individuale**, se trattasi di **bene personale** (trasferimento fuori campo IVA) ovvero di **bene di impresa** (trasferimento IVA);
  - b. **In caso di trasferimento IVA, il regime IVA della vendita ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis e 8-ter D.P.R. 633/1972.**
2. Soggetto che acquista per effetto del decreto di trasferimento, indicando obbligatoriamente le generalità e il codice fiscale. Per il soggetto acquirente persona fisica, deve essere specificato **se coniugato e in caso positivo il regime patrimoniale dei coniugi.**
  3. Rappresentazione catastale dei beni oggetto di trasferimento. Nel caso di terreni deve essere evidenziato l'eventuale vincolo pertinenziale con fabbricati oggetto del trasferimento e la destinazione urbanistica, come da certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto.
  4. Prezzo di aggiudicazione. Nel caso di prezzo d'aggiudicazione che si riferisce unitariamente a beni soggetti ad aliquote diverse (*esempio*: fabbricati e terreni non pertinenti, beni con agevolazione e beni senza agevolazione), nel decreto dovranno essere distinti i valori dei beni ai fini fiscali, allegando eventualmente dichiarazione della parte acquirente. In caso contrario la tassazione avverrà sull'intero prezzo di aggiudicazione con l'aliquota più elevata ai sensi dell'art. 23 D.P.R. 131/1986.
  5. Istanze di agevolazione. Nel decreto dovranno essere chiaramente evidenziate **eventuali richieste di agevolazioni** rinviando in allegato alle dichiarazioni della parte richiedente. A tal fine si allega fac-simile per la richiesta di agevolazione I casa (allegato 1).

## **2. TRASMISSIONE DEL CONTEGGIO PREVENTIVO**

L'Agenzia delle Entrate, ricevuta la richiesta di conteggio preventivo, esamina la bozza del decreto.

**Nel caso di dubbi** o comunque qualora l'atto sia carente di uno degli elementi necessari per la tassazione, l'Ufficio invia **un'email di risposta** con la quale evidenzia le problematiche emerse, restando in attesa della bozza corretta.

**Qualora non via siano rilievi** da segnalare, l'Ufficio procede al conteggio preventivo e risponde alla richiesta di pretassazione con un e-mail contenente in allegato la bozza del decreto con il conteggio preventivo in formato pdf.

### **3. INVIO COPIA CONFORME DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO CON MODELLO DI PAGAMENTO PER POSTA ELETTRONICA.**

Ricevuta l'e-mail con il conteggio preventivo, il cancelliere o il professionista delegato (esecuzioni immobiliari) o il curatore fallimentare (fallimenti):

- Effettua il pagamento, riportando nel modello F23 i codici e gli importi indicati nel conteggio;
- Stampa il decreto di trasferimento allegato all'e-mail dell'Agenzia delle Entrate e lo mette alla firma del Giudice, **in modo da evitare divergenze tra il decreto pretassato e quello firmato**;
- Firmato il decreto e attribuito il numero di repertorio invia all'Agenzia delle Entrate nei termini di legge **a mezzo posta elettronica un unico file pdf contenente:**
  - la scannerizzazione del decreto di trasferimento
  - la scannerizzazione del modello F23 per la presentazione all'Ufficio;
  - l'eventuale certificato di destinazione urbanistica in caso di terreni;
  - le eventuali istanze e dichiarazioni dirette alla concessione di benefici fiscali.

### **4. REGISTRAZIONE E COMUNICAZIONE ESTREMI DI REGISTRAZIONE**

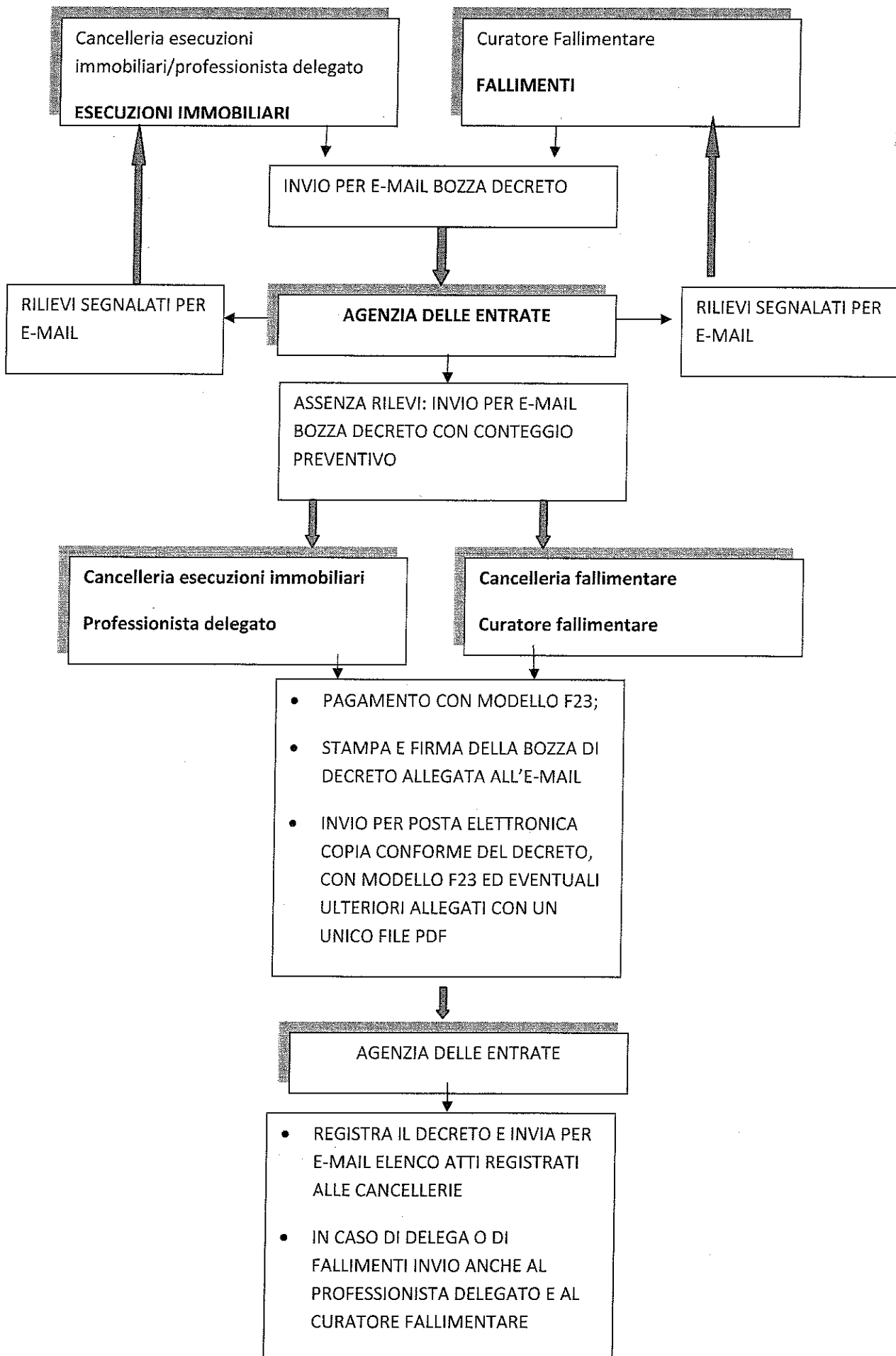
L'Agenzia delle Entrate, ricevuta per e-mail la copia del decreto con il modello F23 quietanzato e gli eventuali ulteriori allegati, provvede alla registrazione del decreto.

Effettuata la registrazione, **l'Ufficio invia alla cancelleria per e-mail elenco atti registrati elaborato dall'applicazione web del Registro, recante gli estremi di registrazione del decreto per l'annotazione sul repertorio.**

In caso di delega o nel caso dei fallimenti, la suddetta e-mail contenente gli estremi di registrazione, sarà inviata rispettivamente anche al professionista delegato e al curatore fallimentare.

**ATTENZIONE!!!** Ai sensi dell'art. 73 DPR 115/2002 l'Agenzia delle Entrate non restituisce gli atti con l'attestazione di registrazione, ma comunica gli estremi di registrazione affinché vengano annotati sull'originale dell'atto.

## 5. RIEPILOGO



**Firenze,**

Ente emittente..... Tipo provvedimento.....

Anno..... Numero.....

**OGGETTO:** Istanza agevolazioni prima casa ed autocertificazione.

Il/La sottoscritto/a.....

Nato/a a .....(prov.....) il.....

Residente in.....(prov.....) via.....

Codice fiscale..... . stato civile.....

(se coniugato) regime patrimoniale dei coniugi.....

per la registrazione del presente atto, quale parte acquirente, chiede di usufruire dell'aliquota del 3% ai sensi dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonché l'applicazione delle imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art. 10, comma 2°, e della nota dell'articolo 1 della tariffa ( come indicati dall'art. 16 del d.l. 22 maggio 1993 n.155 convertito con modifiche dalla legge n.243 del 19 luglio 1993) del Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n.347.

Dichiara che il valore della quota dell'immobile per cui si chiedono le agevolazioni è di €.....

Dichiara che l'immobile trasferito è destinato ad uso abitazione e non ha le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato su G.U. n. 18 del 27 agosto 1969

Dichiara inoltre(1):

che l'immobile acquistato è situato nel comune di propria residenza

che stabilirà la propria residenza nel Comune di.....entro 18( diciotto) mesi dalla data del presente atto.(1)



che l'immobile oggetto del presente atto è ubicato nel Comune ove svolge la propria attività lavorativa.(1);

che l'immobile oggetto del presente atto è destinato a pertinenza di casa di abitazione censita al catasto fabbricati del comune di \_\_\_\_\_, foglio n.\_\_\_\_\_, particella\_\_\_\_\_, subalterno\_\_\_\_\_, acquistata con agevolazione prima casa in data\_\_\_\_\_, con atto del Notaio\_\_\_\_\_, registrato all'Ufficio\_\_\_\_\_, il\_\_\_\_\_, numero\_\_\_\_\_.(1);

che l'immobile oggetto del presente atto è destinato a costituire un'unica unità abitativa con altro fabbricato contiguo censito al catasto fabbricati del comune di \_\_\_\_\_, foglio n.\_\_\_\_\_, particella\_\_\_\_\_, subalterno\_\_\_\_\_, acquistato con agevolazione prima casa in data\_\_\_\_\_, con atto del Notaio\_\_\_\_\_, registrato all'Ufficio\_\_\_\_\_, il\_\_\_\_\_, numero\_\_\_\_\_.(1)

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altre case di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato(**nel caso di acquisto di pertinenza o immobile contiguo**: ad eccezione del fabbricato descritto al precedente punto);

- di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso assegnatario o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c) della predetta nota (**nel caso di acquisto di pertinenza o immobile contiguo**: ad eccezione del fabbricato descritto al precedente punto)

La parte acquirente prende atto che se l'immobile acquistato con i suddetti benefici sia ceduto a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria con la soprattassa del 30%( trenta per cento) delle stesse imposte con gli interessi di mora e che tali penalità non si applicano qualora l'acquirente stesso, entro un anno dalla alienazione dell'immobile acquistato con i benefici citati, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Firenze, lì.....

Firma del richiedente (2)

(1) Apporre una X sulla casella corrispondente alla voce che interessa.

(2) Allegare fotocopia documento d'identità