



## CIRCOLARE N. 1/2008

**PROT. n° 5068**

**ENTE EMITTENTE: Direzione Agenzia**

**OGGETTO: Certificazioni ipotecarie – Trattamento tributario - Individuazione del momento genetico dell'obbligazione tributaria - Mancato ritiro da parte del richiedente**

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali.

Roma, 18 gennaio 2008

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 7 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Pervengono alla scrivente, da parte delle strutture dipendenti, numerose richieste di chiarimenti in ordine alle corrette modalità di riscossione dei tributi (imposta di bollo e tasse ipotecarie) dovuti in relazione a certificazioni ipotecarie richieste, ma non ritirate dagli interessati.

### ***1. Generalità – I termini della questione***

Al fine di consentire una corretta individuazione dell'ambito, anche normativo, su cui viene ad innestarsi la problematica segnalata, si ritiene opportuno premettere alcuni cenni generali in materia di certificazioni ipotecarie, sia sotto il profilo civilistico che fiscale.

La norma di riferimento essenziale in materia di certificazioni ipotecarie è rappresentata dall'art. 2673 del codice civile, il quale stabilisce che il Conservatore dei registri immobiliari deve rilasciare a chiunque ne faccia richiesta copia delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni, o il certificato che non ve ne è alcuna.

Con riferimento alle concrete modalità procedurali, l'art. 21 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, prevede che per il rilascio di ogni stato o certificato, generale



o speciale, delle trascrizioni, iscrizioni o rinnovazioni, il richiedente deve presentare al Conservatore apposita domanda sottoscritta, compilata su moduli a stampa conformi a quelli approvati dall'Amministrazione finanziaria, al fine di poter delimitare esattamente l'ambito della ricerca e l'oggetto della conseguente certificazione.

Il successivo art. 22, quanto alle modalità di rilascio, stabilisce che i certificati ipotecari devono contenere, oltre alla copia della domanda di parte, anche l'elenco cronologico e le copie delle relative formalità.

Sotto il profilo tributario, il rilascio di certificazioni ipotecarie è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 4 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642<sup>1</sup>, e alle tasse ipotecarie nella misura prevista dal punto 5.1 della Tabella allegata al D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

## ***2. I tributi dovuti per il rilascio delle certificazioni ipotecarie – Individuazione del momento genetico dell'obbligazione tributaria***

### ***2.1 Imposta di bollo***

L'art. 4 della Tariffa dell'imposta di bollo, Parte I, prevede l'applicazione della predetta imposta, fra gli altri, agli "*Atti e provvedimenti degli organi dell'amministrazione dello Stato..., nonché quelli degli enti pubblici in relazione alla tenuta di pubblici registri, rilasciati anche in estratto o in copia dichiarata conforme...*".

In tale ampia categoria di atti, emanati dalla pubblica amministrazione e soggetti all'imposta sin dall'origine, il Legislatore ha espressamente ricompreso anche quelli rilasciati da enti pubblici - quali appunto l'Agenzia del territorio - in relazione alla tenuta di pubblici registri. Per quanto di specifica competenza, devono ritenersi dunque assoggettate all'imposta di bollo, fin dall'origine, anche le certificazioni

---

<sup>1</sup> Come sostituita dal D.M. 20 agosto 1992 e modificata, da ultimo, con D.M. 22 febbraio 2007.

ipotecarie di cui trattasi, rilasciate dal conservatore a norma del citato art. 2673 c.c..

Tanto premesso in generale, i dubbi sollevati riguardano, segnatamente, l'assoggettabilità o meno all'imposta di bollo del certificato ipotecario predisposto dall'Ufficio, su domanda di parte (domanda che, si rammenta, è soggetta all'imposta di bollo in via autonoma e preventiva), ma non ritirato dal richiedente, nonché la possibilità o meno di riscuotere detta imposta di bollo mediante iscrizione a ruolo, previa notifica di avviso di liquidazione.

Il quesito, in altri termini, implica di dover risolvere, in via gradata, le seguenti questioni: individuazione del momento in cui può dirsi sorta (perfezionata) l'obbligazione tributaria in questione; corretta identificazione del presupposto impositivo in materia di bollo sulle certificazioni ipotecarie, valutando, in particolare, se lo stesso sia ravvisabile nella formazione dell'atto o piuttosto nel "rilascio" dello stesso, inteso come consegna del documento al richiedente.

La scrivente ritiene che, al fine di impostare correttamente la problematica in esame, non possa prescindersi da una preliminare ricognizione dei principi generali in materia di certificazione amministrativa.

Secondo la prevalente dottrina, le certificazioni in generale rientrano nella più ampia categoria degli atti amministrativi non negoziali ed hanno lo scopo di attestare i fatti dei quali l'autorità dichiarante ha immediata conoscenza (nel caso specifico, il contenuto di documenti ufficiali - le formalità ipotecarie - conservati dagli Uffici dell'Agenzia del territorio).

In tale prospettiva, il certificato ipotecario, al pari di ogni altro atto amministrativo consacrato in forma scritta, può dirsi esistente allorché sia imputabile all'autorità competente al suo rilascio e sia venuto in essere nella forma prescritta dall'ordinamento.

Chiarito il momento in cui il certificato ipotecario può considerarsi "esistente", il momento genetico della obbligazione tributaria relativa all'imposta di bollo va



necessariamente identificato nell'avvenuta formazione (*rectius*: perfezionamento) del certificato, coincidente, secondo i cennati principi generali in ambito amministrativo, con la sottoscrizione del certificato medesimo ad opera del conservatore.

In materia di certificazione ipotecaria, quindi, l'obbligazione tributaria relativa all'imposta di bollo si perfeziona già al momento della formazione del certificato<sup>2</sup>, risultando in tal modo irrilevante, ai fini della attuazione della pretesa fiscale, il ritiro o meno del certificato da parte del richiedente. Prospettazione, quest'ultima, d'altra parte, pienamente coerente con quanto recentemente previsto dal Legislatore, sempre in tema di certificazioni ipotecarie, con riferimento alla applicazione delle tasse ipotecarie.

## ***2.2 Tasse ipotecarie***

La nota al punto 5.1.2 della Tabella allegata al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, come sostituita, per quanto qui di interesse, dall'allegato 2-*sexies* alla legge 30 dicembre 2004, n. 311, dispone, infatti, espressamente – innovando, su tale specifico aspetto, la previgente normativa - che gli importi previsti per i certificati ipotecari dal punto 5.1.2 "*...sono dovuti anche nel caso di mancato ritiro del certificato*".

Per quanto attiene specificatamente le tasse ipotecarie, si evidenzia dunque che la novellata Tabella stabilisce non solo che l'importo dovuto per ogni stato o certificato è da corrispondere all'atto della richiesta del certificato medesimo (cfr. nota al punto 5.1.1), ma anche che gli importi (per così dire "a consuntivo") previsti per ogni nota visionata sono dovuti ancorché il certificato stesso non sia ritirato dal richiedente (cfr. nota al punto 5.1.2).

---

<sup>2</sup> Si rammenta, peraltro, a tale proposito che i termini per la conclusione del procedimento "certificazioni ipotecarie" sono individuati nella tabella allegata al provvedimento 15 marzo 2002, recante il regolamento di attuazione della legge 7 agosto 1990, n. 241, come attualmente sostituita con determinazione dirigenziale 27 settembre 2004.



In altri termini, a decorrere dal 1° febbraio 2005 – data di entrata in vigore della Tabella delle Tasse ipotecarie come sostituita dal citato allegato 2-*sexies* alla legge n. 311 del 2004 – il Legislatore ha espressamente stabilito che l'obbligo di pagamento delle tasse ipotecarie previste dal punto 5.1.2 della Tabella si perfeziona indipendentemente dal ritiro della certificazione ipotecaria richiesta.

In tale prospettiva, dunque, per quanto riguarda specificatamente le tasse ipotecarie, il complessivo rapporto tributario originato da una richiesta di certificazione, genera per il contribuente due distinte ed autonome, ancorché connesse, obbligazioni:

- il pagamento dell'importo dovuto per ogni stato o certificato, in relazione al quale l'obbligazione tributaria sorge con la richiesta e va assolta contestualmente alla richiesta medesima (punto 5.1.1. e relativa nota), configurandosi in tal modo un'ipotesi di fiscalità "concomitante";
- il pagamento degli importi dovuti per ogni nota visionata dall'ufficio, il cui ammontare viene determinato solo a seguito del completamento della certificazione sotto il profilo documentale - amministrativo, momento in cui il tributo diventa certo e liquido (ancorché l'obbligo di pagamento sussista, come chiarito, indipendentemente dal ritiro del certificato).

### **3. Il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato - Conclusioni**

In considerazione della peculiarità e della delicatezza della problematica in esame, nonché della connessa ricaduta anche sul piano operativo, la scrivente ha ritenuto opportuno acquisire sulla questione il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, che ha sostanzialmente condiviso l'impostazione sopra prospettata.

L'Organo legale, con consultiva n. 13733 del 14 novembre 2007, premessa una sintetica ricognizione sulla natura dell'imposta di bollo - il cui "*...presupposto...è rappresentato dalla forma scritta dell'atto che colpisce...*" e quindi "*...dal perfezionamento dello stesso secondo le modalità stabilite dalla legge (sottoscrizione da parte del Conservatore)*" - ha espresso l'avviso che l'ufficio possa



legittimamente procedere all'iscrizione a ruolo dell'imposta, previa notifica di apposito avviso di liquidazione, anche in caso di mancato ritiro del certificato da parte del richiedente.

Sull'argomento, l'Avvocatura Generale ha inoltre evidenziato la natura latamente corrispettiva dell'imposta di bollo che, nel caso di specie, *"...pare...si atteggi come tassa, costituendo il corrispettivo dell'attività di estrazione dai registri immobiliari e conseguente formazione del certificato stesso..."*.

Tale ricostruzione, che evidenzia la natura tendenzialmente neutrale e astratta del tributo, porta l'Organo legale a ritenere che *"...l'imposta non possa che essere dovuta anche in caso di mancato ritiro del certificato da parte del richiedente, posto che il servizio di cui il bollo costituisce corrispettivo, viene reso a prescindere da tale ultima circostanza"*.

Acclarato che il Legislatore, in relazione all'applicazione della tassa ipotecaria sulle certificazioni, ha introdotto, in forma espressa, il principio secondo cui il tributo è dovuto indipendentemente dal materiale ritiro del certificato<sup>3</sup>, non si vede come tale principio possa ritenersi operante limitatamente alla sola tassa ipotecaria, considerato che l'onere tributario complessivo cui è soggetto il rilascio della certificazione ipotecaria comprende, oltre alla tassa ipotecaria, anche l'imposta di bollo.

Occorre d'altra parte evidenziare che, sia per la tassa ipotecaria di cui al punto 5.1.2 della Tabella, sia per l'imposta di bollo, l'esatta quantificazione della prestazione tributaria, non può che essere effettuata "a consuntivo" e in un unico contesto, cioè soltanto successivamente alla formazione (predisposizione) del certificato<sup>4</sup>.

Diversamente opinando, peraltro, significherebbe ammettere, in relazione alla medesima fattispecie imponibile (rilascio di certificazione ipotecaria), la coesistenza

<sup>3</sup> Cfr. in proposito, la Circolare n. 1 del 4 febbraio 2005.

<sup>4</sup> Si rammenta peraltro che, come evidenziato nella citata circolare 1 del 2005, ai fini della determinazione della Tariffa da applicare, non può che assumere rilevanza il momento di presentazione della richiesta.



di due diversi momenti attuativi della pretesa tributaria, pur a fronte della unicità della fase accertativa concernente entrambi i tributi (tassa ipotecaria ed imposta di bollo).

Sulla base delle articolate argomentazioni sopra esposte, pertanto, si ritiene che, anche nell'ipotesi di mancato ritiro del certificato, il richiedente debba corrispondere i seguenti tributi:

- le tasse ipotecarie previste dal punto 5.1.2 della tabella allegata al D. Lgs. 347/90;
- l'imposta di bollo prevista dall'art. 4 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 642.

Poiché peraltro, come sottolineato dall'Avvocatura Generale, non risulta normativamente previsto per il richiedente l'obbligo di ritiro dei certificati entro un termine predeterminato, i predetti tributi dovranno essere richiesti al soggetto obbligato mediante notifica di un apposito avviso di liquidazione<sup>5</sup>.

Quanto sopra, ovviamente, ferma restando l'applicabilità del termine triennale di decadenza dell'azione della finanza previsto, per le tasse ipotecarie, dall'art. 17, comma 2, del decreto legislativo 347/90 - così come chiarito con Circolare n. 12/2005 - e, per l'imposta di bollo, dall'art. 37, comma 1, del D.P.R. 642/72<sup>6</sup>.

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sul puntuale adempimento e sulla corretta applicazione della presente circolare.

---

<sup>5</sup> Solo in tale momento, infatti, il tributo può essere considerato esigibile.

<sup>6</sup> Resta inteso, peraltro, che qualora vi sia il materiale ritiro del certificato da parte del richiedente, i relativi tributi dovranno essere corrisposti a prescindere dal decorso del termine triennale di cui sopra; ciò in forza del generale principio secondo il quale lo spirare dei termini decadenziali per l'esercizio dell'azione della finanza non dispensa dal pagamento dei tributi nel caso in cui il contribuente intenda comunque fruire del servizio richiesto.