

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



LE NOVITA' INTRODOTTE DAL DECRETO LEGGE N. 73 DEL 21 GIUGNO 2022

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Il D.L. 73 del 21 giugno 2022 entrato in vigore il 22 giugno (cd. "Decreto semplificazioni fiscali"), reca alcune disposizioni di interesse per l'attività di mediazione immobiliare.

CONTRATTI A CANONE CONCORDATO – MODIFICA DELLA VALIDITÀ DELL'ATTESTAZIONE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

L'art. 7 dispone che **l'attestazione rilasciata dalle associazioni di categoria maggiormente rappresentative, firmatarie dell'Accordo Territoriale**, di cui al decreto ministeriale 16/01/2017 "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431 del 9 dicembre 1998, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge", **può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio**, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI – AMPLIAMENTO DEL TERMINE PER LA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEGLI ATTI IN TERMINE FISSO

L'art. 14 prevede che **la registrazione degli atti che sono soggetti in termine fisso**, ai sensi dell'art. 13, commi 1 ⁽¹⁾ e 4 ⁽²⁾, e all'art. 19, comma 1 ⁽³⁾, del decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 26 aprile 1986 **deve essere richiesta entro 30 giorni**, e non più entro 20 giorni e, pertanto, anche per le proposte di acquisto che, una volta accettate, determinino la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI - AMPLIAMENTO DEL SERVIZIO TELEMATICO DI PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'art. 15 amplia il servizio telematico di pagamento dell'imposta di bollo mediante l'inserimento all'art. 1 della L. 147 del 27 dicembre 2013, del comma 596-bis, che prevede che le modalità per il pagamento in via telematica dell'imposta di bollo può essere esteso agli atti, documenti e registri indicati nella tariffa annessa al decreto del Presidente della Repubblica n. 642 del 26 ottobre 1972

¹ Art. 13, comma 1 - «La registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta, salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3-bis, entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia, entro sessanta giorni se formato all'estero.».

² Art. 13, comma 4 - «Nei casi di cui al comma 2 dell'art. 12 la registrazione deve essere richiesta entro venti giorni dalla iscrizione nel registro delle imprese, prevista dagli articoli 2505 e seguenti del codice civile, e in ogni caso non oltre sessanta giorni dalla istituzione o dal trasferimento della sede amministrativa, legale o secondaria nel territorio dello Stato, o dalle altre operazioni di cui all'art. 4.».

³ Art. 19, comma 1 - «L'avveramento della condizione sospensiva apposta ad un atto, l'esecuzione di tale atto prima dell'avveramento della condizione e il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere denunciati entro venti giorni, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono.».

recante la disciplina dell'imposta di bollo, e, pertanto, a tutti i contratti, compresi i contratti preliminari di compravendita.

L'imposta di bollo è assolta mediante l'utilizzo dei contrassegni telematici (ex marche da bollo) da acquistare in data non successiva a quella di stipula. In caso di pagamento dell'imposta di registro con richiesta di addebito è possibile assolvere con tale modalità anche l'imposta di bollo.

Se la registrazione è richiesta per via telematica, mediante i servizi telematici dell'Agenzia, il pagamento delle imposte, di registro e di bollo, è effettuato con addebito su c/c bancario o postale.

ANTIRICICLAGGIO – SEMPLIFICAZIONE DEL MONITORAGGIO FISCALE SULLE OPERAZIONI DI TRASFERIMENTO ATTRAVERSO INTERMEDIARI BANCARI E FINANZIARI E ALTRI OPERATORI

L'art. 16 modifica l'art. 1 del D.L. 167 del 28 giugno 1990 "Rilevazione a fini fiscali di taluni trasferimenti da e per l'estero di denaro, titoli e valori", convertito, con modificazioni, dalla L. 227 del 4 agosto 1990 prevedendo che gli intermediari bancari e finanziari di cui all'art. 3, comma 2, gli altri operatori finanziari di cui all'art. 3, comma 3, lettere a) e d), e gli operatori non finanziari di cui all'art. 3, comma 5, lettera i), del D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007 e successive modificazioni, e, pertanto, **tra gli altri operatori non sono inclusi gli agenti in affari che svolgono attività in mediazione immobiliare in presenza dell'iscrizione al Registro delle Imprese, ai sensi della L. 39 del 3 febbraio 1989** (anche quando agiscono in qualità di intermediari nella locazione di un bene immobile e, in tal caso, limitatamente alle sole operazioni per le quali il canone mensile è pari o superiore a € 10.000) che intervengano, anche attraverso movimentazione di conti, **nei trasferimenti da o verso l'estero di mezzi di pagamento** siano tenuti a trasmettere all'AdE **gli estremi correlati a tali operazioni**, anche se effettuate in valuta virtuale, **di importo pari o superiore a € 5.000**, limitatamente alle operazioni eseguite per conto o a favore di persone fisiche, enti non commerciali e di società semplici e associazioni equiparate. **Tali disposizioni si applicano a partire dalle comunicazioni delle operazioni effettuate nel 2021.**

Prima della modifica attuata dall'art. 16 del D.L. 73 del 21 giugno 2022 l'art. 1 del D.L. 167 del 28 giugno 1990 disponeva che gli stessi operatori finanziari, che intervenivano anche attraverso movimentazione di conti, nei trasferimenti da o verso l'estero di mezzi di pagamento di cui all'art. 1, comma 2, lettera s) ⁽⁴⁾, del D.Lgs. 231 del 21 novembre 2007 erano tenuti «*a trasmettere all'AdE i dati di cui all'art. 31, comma 2, del menzionato decreto ⁽⁵⁾, relativi alle predette operazioni, effettuate anche in valuta virtuale, di importo pari o superiore a € 15.000, indipendentemente dal fatto che si tratti di un'operazione unica o di più operazioni che appaiano collegate per realizzare un'operazione frazionata e limitatamente alle operazioni eseguite per conto o a favore di persone fisiche, enti non commerciali e di società semplici e associazioni equiparate ai sensi dell'art. 5 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.*».

Giugno 2022

⁴ Art. 1, comma 2, lettera s) mezzi di pagamento: il denaro contante, gli assegni bancari e postali, gli assegni circolari e gli altri assegni a essi assimilabili o equiparabili, i vaglia postali, gli ordini di accreditamento o di pagamento, le carte di credito e le altre carte di pagamento, le polizze assicurative trasferibili, le polizze di pegno e ogni altro strumento a disposizione che permetta di trasferire, movimentare o acquisire, anche per via telematica, fondi, valori o disponibilità finanziarie.

⁵ Art. 31, comma 2 - «Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni.

La documentazione conservata (**per un periodo di 10 anni dalla cessazione del rapporto continuativo, della prestazione professionale o dall'esecuzione dell'operazione occasionale**) deve consentire, quanto meno, di ricostruire univocamente:

- a) la data di instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico;
- b) i dati identificativi, ivi compresi, ove disponibili, i dati ottenuti mediante i mezzi di identificazione elettronica e i pertinenti servizi fiduciari di cui al regolamento UE n. 910/2014 o mediante procedure di identificazione elettronica sicure e regolamentate ovvero autorizzate o riconosciute dall'Agenzia per l'Italia digitale, del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore e le informazioni sullo scopo e la natura del rapporto o della prestazione;
- b-bis) la consultazione, ove effettuata, dei registri di cui all'articolo 21, con le modalità ivi previste;
- c) la data, l'importo e la causale dell'operazione;
- d) i mezzi di pagamento utilizzati.».