
Soggetti tenuti al versamento dell'imposta di registro nelle compravendite immobiliari: complesso rapporto tra contribuente, notaio e fisco

di [Valeria Nicoletti](#)

Publicato il 22 Novembre 2024

La Corte di Cassazione, con una recente ordinanza, fornisce chiarimenti in merito al ruolo del notaio e del contribuente nel pagamento dell'imposta di registro principale, nell'ipotesi in cui la stessa sia già stata corrisposta al notaio rogante, ribadendo un orientamento consolidato, destinato probabilmente a non mutare anche alla luce delle recenti modifiche alla normativa sull'argomento. Scopriamo come la registrazione telematica e il sistema di autoliquidazione influenzano le responsabilità, e perché il notaio resta figura chiave per il fisco.

La Corte di Cassazione con una recente ordinanza torna ad esprimersi sui soggetti a cui può essere richiesta l'imposta di registro principale, nell'ipotesi in cui la stessa sia già stata corrisposta al notaio rogante. La posizione assunta dalla Corte non è nuova, anzi riflette un orientamento da tempo consolidato, destinato probabilmente a non mutare anche alla luce delle recenti modifiche alla normativa in tema di imposta di registro.

Imposta di registro e compravendite immobiliari: chi è davvero responsabile del pagamento?

Il caso di Cassazione

Una società impugnava l'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle entrate aveva richiesto alla contribuente il pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in relazione ad un atto di compravendita immobiliare nonostante essa sostenesse di aver già versato, per intero, la somma dovuta nelle mani del notaio rogante. Veniva eccepito che con l'introduzione della procedura di registrazione telematica degli atti immobiliari, l'unico soggetto tenuto all'assolvimento del tributo fosse il notaio al quale le parti contraenti forniscono la necessaria provvista. Si invocava l'efficacia solutoria di cui all'art. 1188 codice civile, pertanto, **avendo il contribuente versato al notaio l'importo dovuto in relazione all'atto stipulato, doveva ritenersi liberato dell'obbligazione tributaria, perché con il sistema telematico di registrazione, il notaio è più un mero corresponsabile dell'imposta, ma l'unico referente dell'Erario.**



La posizione della Cassazione nell'ordinanza 15 ottobre 2024, n. 26800

Con l'[ordinanza 15 ottobre 2024, n. 26800](#) la Corte si conforma ai propri precedenti ritenendo che **il notaio che, in sede di rogito di compravendita immobiliare, "si sia avvalso della procedura di registrazione telematica ai sensi del D.lgs. n. 463 del 1997" - per usare l'espressione della Corte su cui si tornerà in prosieguo-, è responsabile d'imposta**, benché, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, restino **obbligate al pagamento del tributo le parti sostanziali dell'atto medesimo, alle quali, pertanto, è legittimamente notificato, in caso d'inadempimento, l'avviso di liquidazione.** La modalità di registrazione telematica dell'atto e di versamento dei tributi su autoliquidazione del notaio, mediante il modello unico informatico (M.U.I.), costituisce per la Corte, come affermato in altre ordinanze sul tema, un'applicazione meramente strumentale, tecnologica ed evolutiva, della fase di registrazione dell'at

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento