

# MUI - Modello Unico Informatico per la trascrizione delle volture nei registri immobiliari

di [Maria Benedetto](#)

Publicato il 14 Maggio 2016

i professionisti che lavorano alle pratiche di trasferimento immobiliare e trascrizione degli atti nei registri (tra cui i commercialisti quando sono pubblici ufficiali in una procedura esecutiva) devono utilizzare il sistema MUI: attenzione perchè il professionista che trascrive l'atto è responsabile per l'autoliquidazione delle imposte dovute sull'atto

Con Provvedimento del 17 Marzo 2016, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 73 del 29 Marzo, l'Agenzia delle Entrate ha approvato le nuove specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, di trascrizione, iscrizione e annotazione nei registri immobiliari e di voltura catastale, nonchè per la trasmissione telematica dei titoli da presentare al conservatore dei registri immobiliari. L'invio del Modello Unico Informatico può essere predisposto tramite il **software Unimod** disponibile sul sito internet [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) e avviene tramite il canale telematico dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (**SISTER**). Con l'Adempimento Unico il Pubblico Ufficiale è l'unico responsabile, con l'autoliquidazione, della determinazione dell'imposta applicabili all'atto. Gli uffici dell'Amministrazione Finanziaria controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento dell'imposta.

## MUI - Modello Unico Informatico - Premessa

Con Provvedimento del 17 Marzo 2016, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 73 del 29 Marzo, l'Agenzia delle Entrate ha approvato le nuove specifiche tecniche per gli adempimenti in materia di registrazione, di trascrizione, iscrizione e annotazione nei registri immobiliari e di voltura catastale, nonchè per la trasmissione telematica dei titoli da presentare al conservatore dei registri immobiliari. L'aggiornamento delle specifiche tecniche del Modello Unico Telematico accoglie nuove informazioni utili alla registrazione e/o



alla trascrizione e/o alla voltura in base alle circolari emanate nel frattempo. Sono state inoltre apportate delle ottimizzazioni utili alla corretta gestione di alcune tipologie di formalità o per implementare l'attuale livello di automazione; sono state eliminate informazioni non più utilizzate. E' stato inserito un nuovo elemento Istanza Voltura che accoglie gli elementi necessari per l'aggiornamento dell'intestazione catastale. Vengono recepiti in via definitiva i nuovi codici atto per la trascrizione previsti dalla Circolare 24/E del 17 giugno 2015; viene introdotta la possibilità di compensare anche i pagamenti integrativi; i campi comuni sono trasformati da descrizione (ROMA) a codice comune (H501). Si prevede che in futuro l'adempimento unico possa veicolare anche le istanze catastali e le volture derivanti da dichiarazione di successione. L'invio del Modello Unico Informativo, da parte dei notai, può essere predisposto tramite il software Unimod disponibile sul sito internet [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) e avviene tramite il canale telematico dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (SISTER). Con l'Adempimento Unico il Pubblico Ufficiale è l'unico responsabile, con l'**autoliquidazione**, della determinazione dell'imposta applicabili all'atto. Gli uffici dell'Amministrazione Finanziaria controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento dell'imposta.

## **Soggetti obbligati all'utilizzo del MUI**

I notai sono obbligati all'utilizzo del M.U.I. per tutti gli atti dagli stessi formati o autenticati ai sensi dell'art. 1 comma 3 del decreto legge 10 gennaio 2006, per la registrazione, trascrizione e voltura per gli atti di compravendita di immobili e degli atti relativi a diritti su immobili. Le procedure telematiche sono state estese agli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione di diritti reali a titolo oneroso su immobili stipulati dalla data del 15 giugno 2004, alle accettazioni tacite di eredità desumibili da atti stipulati dalla data del 15 giugno 2004. I Direttori delle Agenzie delle Entrate e del Territorio di concerto fra loro e con il Ministero della Giustizia, hanno esteso le procedure telematiche ai pubblici ufficiali che operano nell'ambito delle amministrazioni dello stato e negli enti pubblici.

## **La trasmissione del M.U.I.**

Gli artt. 3-bis, 3-ter e 3-sexies del D.lgs. 18.12.1997 n. 463 introdotti dal D.Lgs. 18.01.2000n. 9 disciplinano la procedura del c.d. Modello Unico Informativo. Il M.U.I. è il modello utilizzato dai notai per effettuare telematicamente la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione, l'annotazione nei registri immobiliari e la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Con effetto dal 15.10.2012, l'Agenzia delle Entrate con un Prov. Del 8.8.2012 ha esteso l'applicazione del MUI agli atti soggetti ad iscrizione nel Registro delle imprese che comportino mutamenti nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui risultano titolari persone giuridiche a seguito di operazioni di trasformazione, fusione,

scissione, mutamento della ragione sociale, trasferimento ultracomunale della sede sociale. Le richieste di registrazione, note di trascrizione e di iscrizione nonché le domande di annotazione e di voltura catastale sono presentate su un modello unico informatico da trasmettere, da parte dei notai, per via telematica unitamente a tutta la documentazione necessaria. L'invio del Modello Unico Informatico (MUI) può essere predisposto tramite il software "Unimod" disponibile sul sito Internet [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) e avviene tramite il canale telematico dell'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (SISTER). I documenti sono compilati con il software Unimod e sono inviati attraverso SISTER, la piattaforma dell'Agenzia, che prevede l'abilitazione al servizio Presentazione documenti. E' possibile inviare per via telematica anche il titolo per gli atti da presentare ai Conservatori dei registri immobiliari degli uffici provinciali. La trasmissione telematica riguarda la copia autenticata di un atto notarile integralmente predisposta con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale. Nel portale SISTER sono presenti delle diagnostiche che consentono di verificare la correttezza del modello unico informatico prima dell'invio ed il relativo esito successivo. In particolare, nell'applicativo SISTER è presente una funzionalità che consente al notaio, nella fase di invio di prova del MUI di verificare sia gli immobili che i soggetti sul server centrale del Catasto, l'esito dell'invio di prova consente al Notaio di apportare le necessarie correzioni. Per gli immobili sono effettuati controlli di esistenza e correttezza dei dati identificativi degli immobili: comune, sezione urbana, foglio particella e subalterno; per i soggetti si verificano i codici fiscali e i dati anagrafici. A seguito dell'invio effettivo dell'adempimento unico il sistema restituisce, tra l'altro, l'esito della voltura automatica con eventuali codifiche di errore, ove la voltura non sia presente in banca dati o siano presenti delle annotazioni. In caso di irregolare funzionamento, del collegamento telematico, fermo il predetto obbligo di pagamento, la trasmissione per via telematica è sostituita dalla presentazione su supporto informatico. La registrazione con l'adempimento unico deve essere richiesta entro il termine di 30 giorni dalla data dell'atto.

## L'autoliquidazione

Uno dei principi più rilevanti della normativa sull'Adempimento Unico è quello dell'autoliquidazione che affida al pubblico ufficiale la **responsabilità della determinazione delle imposte applicabili** all'atto, nonché l'introduzione della necessità del preventivo pagamento di tutte le imposte per l'esecuzione delle formalità ipotecarie con prelievo direttamente sul conto corrente del soggetto richiedente la registrazione, e previa autorizzazione dello stesso, delle somme necessarie per il pagamento delle imposte. E' solo il pubblico ufficiale che ha il potere – dovere di individuare il regime tributario e che provvede al versamento dei relativi oneri, valutando la sussistenza dei requisiti soggettivi o oggettivi, per la concessione di determinate agevolazioni e conservando la relativa documentazione qualora l'Amministrazione Finanziaria nel svolgere i suoi compiti di controllo rispetto all'autoliquidazione del notaio richiedesse l'esibizione della stessa ovvero di esaminarla presso la sede del pubblico ufficiale. Gli

uffici controllano la regolarità dell'autoliquidazione e del versamento delle imposte e qualora, sulla base degli elementi desumibili dall'atto, risulti dovuta una maggiore imposta, notificano, anche per via telematica, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione del M.U.I. apposito avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata. Il pagamento è effettuato, da parte dei soggetti notai entro il termine di 15 giorni dalla suindicata notifica; trascorso tale termine sono dovuti gli interessi moratori computati dalla scadenza dell'ultimo giorno utile per la richiesta della registrazione e si applica la sanzione di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 471/1997. Per le imposte auto liquidate dal notaio a seguito della registrazione telematica, è responsabile non solo il notaio ma anche le parti contraenti, in ragione del principio desumibile dall'art. 57 del TUIR; infatti l'avviso di liquidazione per il **"tributo integrativo"** viene sì notificato al notaio, ma anche se il notaio è il responsabile dell'imposta, i soggetti passivi del tributo rimangono comunque le parti. Diverso è il discorso nel caso di sanzioni per il pagamento tardivo: in questo caso è responsabile il notaio. Per i notai è ammessa la compensazione di tutte le somme versate in eccesso in sede di autoliquidazione con le imposte dovute per atti di data posteriore, con conseguente esclusione della possibilità di richiedere il rimborso all'Amministrazione Finanziaria. La compensazione è abilitata solo tra atti trasmessi con il Modello Unico. A seconda della natura del credito, devono essere indicati i dati riferiti agli estremi dell'atto o delle note o delle volture catastali/tavolari che hanno originato il credito o le imposte su cui si intende far valere il credito. L'omesso versamento dell'imposta costituisce motivo di rifiuto della formalità. Poiché il prospetto di autoliquidazione è unitario e comprensivo delle imposte di registro, ipotecaria e tasse ipotecarie, il rifiuto deve intendersi relativo anche all'omesso pagamento delle imposte ipotecarie. L'autoliquidazione incide in modo sostanziale sulle modalità operative per la registrazione degli atti: è infatti eliminato il controllo preventivo da parte dell'ufficio ed in conseguenza la possibilità di rifiuto della registrazione.

### **Migliorare l'invio del Modello Unico Informatico**

Per il corretto invio del M.U.I. si suggerisce ai pubblici ufficiali (notai) di adempiere ad una serie di attività, preliminari o successive all'invio, che prevedono le seguenti fasi:

- Preallineamento degli intestati e relativi diritti e quote
- Trattazione di unità immobiliari prive di identificativo catastale;
- Integrazione dei dati catastali nel M.U.I.;
- Verifica dell'adempimento unico;
- Recupero della voltura automatica.

### **Esempio di voltura di preallineamento**

Tizio acquista un bene da Caio e Sempronio, ma la precedente intestazione catastale riporta Sempronio con dati anagrafici errati. Come evitare che la voltura venga effettuata con l'annotazione di "passaggi

intermedia esaminare”? E’ sufficiente eseguire una voltura di preallineamento, indicando i dati dell’ultima voltura, nonché gli estremi dell’atto. Si consiglia, inoltre, di compilare il quadro relativo alle “Informazioni ditta” fornendo tutti i soggetti costituenti gli intestatari catastali, nell’ambito della ditta nuova. Ultime tali fasi prodromi che, il notaio predisporrà, per l’invio telematico l’adempimento unico e, ove non abbia provveduto a sanare i disallineamenti, integrerà il quadro “Vulture” presente nel programma UNIMOD con i dati relativi ai soggetti mancanti o con gli identificativi degli atti tecnici non registrati in banca dati. Nel portale SISTER sono presenti delle diagnostiche che consentono di verificare la correttezza del M.U.I. prima dell’invio ed il relativo esito successivo che sono:

1. Invio di prova: che consente al notaio di verificare sia gli immobili che i soggetti sul server centrale del Catasto; l’esito della prova consente al notaio, in caso di errore, di apportare eventuali correzioni;
2. Esito dell’invio: a seguito dell’invio effettivo dell’adempimento unico il sistema restituisce tra l’altro, l’esito della voltura automatica con eventuali codifiche di errore, dove la voltura non sia presente in banca dati o siano presenti delle annotazioni.

14 maggio 2016 Maria Benedetto