

PROFESSIONISTI

Atti notarili: cosa cambia per Notai e contribuenti dopo la Legge di Stabilità

di Giancarlo Falco

La [Legge di stabilità 2014](#), nei commi da 63 a 67, ha introdotto importanti novità per i Notai e, di conseguenza, per i soggetti coinvolti negli **atti di compravendita**.

È importante fin da subito sottolineare che la norma, pur essendo entrata in vigore il 1 gennaio 2014, **non è ancora operativa**, in quanto è sospesa in attesa della pubblicazione di un regolamento attuativo (decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato), previsto **entro 120 giorni dal 1° gennaio 2014**.

Pertanto gli atti di compravendita stipulati in questi giorni non devono ancora tener conto delle novità che illustreremo di seguito.

Entrando nel merito, la Legge di stabilità 2014 ha previsto che il prezzo pagato in occasione della firma di un contratto di compravendita non sarà più corrisposto direttamente dall'acquirente al venditore: **l'acquirente deporrà, infatti, il corrispettivo nelle mani del Notaio rogante** e il Notaio lo trasmetterà al venditore solo dopo che il contratto sia stato sottoposto alla prescritta **pubblicità** nei Registri Immobiliari o nel Registro delle Imprese.

In particolare, il comma 63 stabilisce che il Notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su **apposito conto corrente dedicato**:

- tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti e/o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;
- ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel Registro delle Somme e dei Valori di cui alla legge n. 64 del 1934;
- l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate e/o di altri oneri dovuti, in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro

diritto reale su immobili o aziende.

Al fine di meglio comprendere la ratio della norma, è importante rilevare che, se è vero che la firma del contratto provoca il passaggio della proprietà dell'immobile dal venditore all'acquirente, è pure vero che l'acquirente consegue la certezza del suo acquisto solo con **l'esecuzione di tutte le formalità pubblicitarie**.

Sul punto, infatti, l'articolo 2644 del Codice Civile è chiaro nello stabilire che l'unico acquirente che acquisisce realmente la proprietà dell'immobile è **colui che registra per primo l'atto di acquisto**.

Si legge infatti che: “*gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Eseguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore*”.

La situazione che questa norma vuole scongiurare, dunque, è quella in cui, ad esempio, un venditore, nel periodo che va dalla stipula alla trascrizione dell'atto (il termine massimo è di **30 giorni**), riesca a **vendere lo stesso immobile più volte** ad acquirenti diversi: questi ultimi, dunque, si troverebbero nella spiacevole situazione di dover recuperare le somme versate al venditore disonesto con non poche difficoltà.

Vi è un'altra situazione pratica che può essere impedita da questa norma: s'immagini che un soggetto acquisti un immobile libero da ogni vincolo ma che, prima della trascrizione, venga trascritta sullo stesso immobile **un'ipoteca giudiziale a carico del venditore**: a questo punto l'acquirente si troverebbe a comprare un immobile gravato da ipoteca. Con la nuova norma, invece, l'acquirente sarebbe tutelato in quanto potrebbe subito richiedere, direttamente al Notaio, la restituzione del corrispettivo pagato e rinunciare all'acquisto.

La norma continua (comma 65, Legge di stabilità) con un'importante precisazione, stabilendo che gli importi depositati presso il conto corrente dedicato costituiscono **patrimonio separato**. Dette somme sono escluse, dunque, dalla successione del Notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia e sono assolutamente **impignorabili** a richiesta di chiunque.

Ai sensi del comma 66, eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli, il Notaio o altro pubblico ufficiale provvederà **senza indugio** a svincolare gli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.