

ASSESSMENT AMBITO IMMOBILIARE

v.10 del 13.04.2021

*Analisi delle principali tipologie documentali che richiedono
una firma di relazione nell'ambito immobiliare*

INDICE DEL DOCUMENTO

1. INTRODUZIONE	3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	3
3. TIPOLOGIE DI FIRME ELETTRONICHE IN ITALIA	3
4. REGOLE TECNICHE DELLA FEA IN ITALIA	4
5. CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI INFORMATICI	4
6. APPROCCIO ADOTTATO PER L'AMBITO IMMOBILIARE	4
7. REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI E BOLLO	6
8. CONCLUSIONI	7

1. INTRODUZIONE

3

Questo documento descrive l'esito dell'assessment eseguito **nell'ambito immobiliare** al fine di individuare i principali scenari di relazione e le principali tipologie documentali associando a ciascuna di esse le possibili tipologie di firme elettroniche in conformità al quadro normativo italiano disciplinato principalmente dalle norme del **codice civile** e della **legge 39/89**.

Infatti se l'istituto dell'intermediazione è disciplinato nel codice civile dall'articolo 1745 c.c. e s.s. la previsione dell'articolo 5 della Legge 39/89 ha disposto **un'apposita regolamentazione delle forme dei contratti sottoscritti dall'intermediario** che presuppone un'attività di regolamentazione e controllo affidata alle Camere di Commercio ove opera il professionista ed impone l'utilizzo dei modelli di contratto ivi registrati.

L'attività negoziale dell'intermediario riguarda sia l'attività che lo stesso svolge a favore del **venditore** che quella prestata **per l'acquirente** e si può sintetizzare, **sia per le attività di vendita immobiliare che di locazione**, nei termini di seguito descritti:

- Intermediario – venditore (**incarico di mediazione**)
- Intermediario – acquirente (**proposta di acquisto**) (**proposta di locazione**)
- Nella fase di esecuzione del contratto l'intermediario sottoscrive dei verbali di visita dell'immobile sottoscritti dal potenziale acquirente/conduuttore.

Le parti che entrano in contatto con l'intermediario sottoscrivono, altresì, **moduli privacy** e **dichiarazione sulla presa visione** delle informative di legge circa il rispetto delle norme regolamentari che disciplinano l'attività dell'intermediario immobiliare.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Per il quadro generale della norma primaria in materia di documento informatico e firma elettroniche e le regole tecniche attuative, vale quanto indicato nel primo output dell'assessment in ambito assicurativo

3. TIPOLOGIE DI FIRME ELETTRONICHE IN ITALIA

Per le tipologie di firme elettroniche in Italia vale quanto indicato nel primo output dell'assessment in ambito assicurativo.

4

4. REGOLE TECNICHE DELLA FEA IN ITALIA

Per le regole tecniche da adottare per le soluzioni FEA in Italia vale quanto indicato nel primo output dell'assessment in ambito assicurativo.

5. CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI INFORMATICI

Per la conservazione digitale a norma dei documenti informatici in Italia vale quanto indicato nel primo output dell'assessment in ambito assicurativo.

6. APPROCCIO ADOTTATO PER L'AMBITO IMMOBILIARE

Per l'assessment nell'ambito immobiliare si è seguito l'approccio di dettagliare gli scenari di relazione che interessato **un intermediario immobiliare** in quanto si crede possano essere questi gli ambiti di maggior interesse per Yousign.

Le attività che comportano la sottoscrizione di documenti **tra l'intermediario e le parti coinvolte nel processo negoziale** sono le seguenti:

- sottoscrizione dei **moduli privacy**, per i quali è ammessa una tipologia di firma FES, FEA, Firma con SPID secondo le Linee Guida AgID e naturalmente FEQ;
- sottoscrizione dei **moduli informativi**, per i quali è ammessa una tipologia di firma FES, FEA, Firma con SPID secondo le Linee Guida AgID e naturalmente FEQ;
- sottoscrizione del **mandato di vendita-locazione** ossia l'incarico di mediazione, per il quale è ammessa una tipologia di FEA e naturalmente FEQ;
Si precisa che tale mandato all'intermediario da parte dell'acquirente-conduttore per prassi diffusa viene inserito nella proposta di acquisto irrevocabile, che il potenziale acquirente formula, per suo tramite, al venditore-locatore. Anche per questo tipo di atto negoziale, come per la proposta di acquisto/locazione, è ammessa una tipologia di FEA e naturalmente FEQ.
- sottoscrizione dei **verbali di visita dell'immobile**, per i quali è ammessa una tipologia di FEA e naturalmente FEQ;

- sottoscrizione della **proposta di acquisto o di locazione**, per la quale è ammessa una tipologia di firma FEA e naturalmente la FEQ, nel caso in cui trattasi di promesse e non vi sia una disposizione di vendita o di trasferimento di diritti immobiliari.

Come sopra illustrato le tipologie di atti che interessano l'attività dell'intermediario coincidono sia nel caso di locazione che di vendita dell'immobile. Infatti, **solamente nel caso di vendita o trasferimento di diritti immobiliari l'ordinamento prevede che il contratto definitivo venga stipulato davanti al notaio**, mentre per le ipotesi di locazione il contratto di affitto viene sottoscritto con scrittura privata tra le parti anche al di fuori dell'attività svolta dall'intermediario.

L'attività dell'intermediario prevede, altresì, l'effettuazione di **servizi accessori** a quelli tipici suindicati che possono essere svolti a favore di una delle due parti o di entrambe e che possono prevedere il **coinvolgimento di professionisti terzi**. Tra tali attività che determinano la firma di documenti possiamo indicare la **redazione e registrazione dei contratti di locazione immobiliare**, la redazione di **perizie di stima dell'immobile**, ecc. che impongono la sottoscrizione dei seguenti documenti.

- sottoscrizione dell'**incarico ai periti** per la stima degli immobili, per i quali è ammessa una tipologia di firma FES, FEA, Firma con SPID secondo le Linee Guida AgID e naturalmente FEQ;
- sottoscrizione **dell'incarico all'intermediario** per la registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, per i quali è ammessa una tipologia di firma FES, FEA, Firma con SPID secondo le Linee Guida AgID e naturalmente FEQ;

Riguardo al **servizio di registrazione dei contratti** che venisse affidato all'intermediario occorre indicare la possibilità che gli atti da registrare possano essere nativi digitali e quindi sottoscrivibili con firma digitale. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si indicano le seguenti tipologie di atti di cui l'intermediario possa essere destinatario di incarico:

- contratti di locazione di durata inferiore a 9 anni;
- contratti preliminari di vendita di immobili;
- contratti di locazione di durata superiore a 9 anni.

Senza voler fornire un'indicazione esaustiva delle problematiche connesse alla natura dell'atto, da valutare in relazione allo specifico servizio offerto, **è possibile considerare sottoscrivibili con FEA le prime due categorie di contratti**, mentre resta preclusa tale possibilità per i contratti di locazione di durata superiore a 9 per i quali è necessaria la FEQ. Ciò nonostante occorre precisare che essendo tali atti **soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate** tale successiva fase necessita di un formato PDF/A e della sottoscrizione dell'atto mediante FEQ con formato standard di firma CADES .p7m come chiarito dalla **Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 23/E del 8.4.2021**.

Pertanto, pur quando si decida di affidare alle parti la sottoscrizione del contratto con firma digitale è consigliabile che una delle due sottoscriva l'atto con FEQ; viceversa dovrà essere l'intermediario prestatore del servizio di registrazione a sottoscrivere con FEQ l'atto prima dell'invio all'Agenzia delle Entrate.

7. REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI E BOLLO

Come anticipato, in Italia i contratti di compravendita e di locazione sono da sottoporre a **registrazione** con il versamento della relativa imposta di registro attraverso una procedura telematica disciplinata da Provvedimenti direttoriali dell'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda.

La registrazione deve avvenire tramite i relativi [servizi telematici dell'Agenzia delle entrate](#).

In ultimo, poi, si rammenta che le scritture private di cui si effettua la registrazione per compravendita e la locazione di immobili sono altresì soggette **sin dall'origine** ad imposta di bollo (art. 2 D.P.R. n. 642/1972 e parte I dell'allegata tariffa).

L'imposta di bollo può essere assolta secondo le modalità indicate nell'art. 3 del D.P.R. n. 642/1972 e, dunque, mediante **contrassegno telematico** acquistato da un intermediario convenzionato (ad esempio presso la rete dei tabaccai tramite i loro servizi Valori bollati), o in alternativa mediante la [modalità di pagamento virtuale](#) versando l'imposta tramite modello F24 anche se quest'ultima risulta essere una modalità residuale da intendersi limitata ai casi di irreperibilità del contrassegno telematico (cfr. l'art. 32 del d.P.R. n. 642 del 1972).

Più nel dettaglio, la modalità operativa ad oggi più diffusa per l'assolvimento dell'imposta di bollo prevede l'acquisto del contrassegno telematico, apponendolo sulla facciata cartacea o comprovando l'assolvimento dell'imposta tramite indicazione sulla facciata **del codice numerico composto da 14 cifre rilevabili dal contrassegno telematico** rilasciato dall'intermediario (esempio il tabaccaio). In tal caso, sarà obbligo dell'utente conservare il contrassegno utilizzato entro il termine di decadenza triennale previsto per l'accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Tuttavia, nel caso di contratto preliminare nativo digitale con la sottoscrizione di firme elettroniche FEA o FEQ **va valutata la possibilità di riuscire ad inserire il codice numerico composto da 14 cifre del contrassegno nel layout del documento** prima della sottoscrizione o se invece sia meglio utilizzare la modalità di assolvimento virtuale dell'imposta di bollo.

8. CONCLUSIONI

In ambito immobiliare, nella fase preliminare **soluzioni di FEA sono ammissibili solo** per le locazioni inferiori a 9 anni, oltre che per i moduli privacy, per i moduli informativi e i mandati all'agente immobiliare e ai professionisti terzi.

7

Per i restanti documenti, come ad esempio i **contratti preliminari di compravendita immobiliare e di locazione di periodo superiore a nove anni**, redatti come documenti informatici, è obbligatoria la sottoscrizione con firma elettronica qualificata o con firma digitale. A tal riguardo si sottolinea l'importanza per Yousign di approfondire la **firma digitale con modalità One-shot** come possibile soluzione futura.

Sui contratti di locazione inferiori a nove anni comunque si potrebbero ravvisare delle problematiche nell'utilizzo della FEA rispetto alla **procedura di registrazione telematica dell'Agenzia delle Entrate**: molto probabilmente ricevendo telematicamente dall'intermediario il file originale firmato con FEA il controllo dell'Agenzia delle Entrate lo andrebbe a rifiutare in quanto non riscontrerebbe un file con estensione ".p7m"; in tale fattispecie per i soli contratti di locazione inferiori a 9 anni ai fini della registrazione è necessario prevedere a chiusura dopo le firme FEA l'apposizione sul contratto **della firma digitale qualificata da parte dell'intermediario** ai fini dell'ammissione del file alla registrazione telematica dell'Agenzia. È consigliabile l'invio nella procedura di registrazione anche dei documenti di riconoscimento in corso di validità dei sottoscrittori (le parti) in quanto il problema sta proprio nel fatto che le soluzioni FEA non possono essere verificate dall'Agenzia.

Per l'imposta di bollo è consigliabile valutare bene la modalità di assolvimento in caso di sottoscrizione con firme elettroniche.

13 aprile 2021

Studio F. Lupone DocPaperless
Digital Process Compliance Expert & Advisor & Trainer
www.docpaperless.com