

**Risposta n. 14**

***OGGETTO: Consulenza giuridica - Registrazione atti privati sottoscritti con firma elettronica semplice***

Con la consulenza giuridica specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

[ALFA], nel prosieguo istante, è una associazione [...] con la finalità dichiarata «di fornire direttive interpretative della legislazione tributaria affinché sia assicurata la corretta applicazione del sistema normativo tributario da parte delle [...] associate».

In sintesi, l'istante segnala che alcuni associati «hanno rappresentato problematiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per la registrazione degli atti privati, in particolare i contratti preliminari di compravendita, in quanto non sono state accolte le richieste di registrazione dei predetti atti in relazione alla firma elettronica apposta su di essi».

Alla luce di quanto sopra e della normativa in essere - in particolare gli articoli 20 e 21 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, c.d. "Codice dell'amministrazione digitale" (CAD) - l'istante chiede conferma che i file firmati secondo la procedura che segue «siano accettati per la registrazione ai fini dell'imposta di registro, trattandosi di atti privati».

La procedura in questione, che prevede l'utilizzo di una specifica piattaforma, è così descritta:

«la piattaforma utilizzata è la seguente:

I file .pdf sottoscritti con Piattaforma [...] tramite FES (Firma Elettronica Semplice) risultano integri e immutabili, come prescritto dall'art. 20 del CAD e dalle linee guida AgID in quanto nel processo di firma interviene un certificatore accreditato che sigilla il file e lo conserva a norma di legge, garantendone sicurezza, integrità e immutabilità e la riconducibilità all'autore.

Il tutto viene convertito in formato .p7m tramite un sigillo qualificato.

Si rappresenta, inoltre, che il programma di INFORCERT è in grado di verificare la validità dei file in formato .p7m e del sigillo elettronico apposto ed emesso dal certificatore accreditato.

In particolare la piattaforma genera 2 File .p7m: il primo riporta il documento firmato, mentre il secondo l'Audit Log con tutti i passaggi di firma e verifica dell'identità dei Clienti.

All'interno del .p7m Audit LOG, la piattaforma [...] contiene tutti i passaggi obbligatori del processo di firma e di verifica dell'identità dei partecipanti al preliminare qualora svolto da remoto. In particolare, tale file indica:

- nome e cognome dei firmatari;
- e-mail e cellulare dei firmatari, utilizzati nel processo di firma;
- data e ora della firma;
- indirizzo IP del dispositivo utilizzato per la firma.

Infine, qualora il processo fosse svolto da remoto, oltre alle componenti precedenti sono presenti le seguenti:

- i passaggi di identificazione dei componenti dell'atto;
- passaggi di verifica dell'identità dei componenti dell'atto.».

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In sintesi, in riferimento ai quesiti posti l'istante «ritiene che fra le firme elettroniche accettate per la presentazione degli atti privati, compresi gli atti preliminari di compravendita, sono da ricomprendere sia la firma elettronica semplice sia la firma elettronica avanzata».

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Come evidenziato nella recente risoluzione n. 23/E dell'8 aprile 2021, ricordata anche dall'istante, cui si rinvia per tutti i dettagli del caso, l'articolo 20, comma 1-*bis*, del d.lgs. n. 82 del 2005, prevede che *«Il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta e ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del Codice civile quando vi è apposta una firma digitale, altro tipo di firma elettronica qualificata o una firma elettronica avanzata o, comunque, è formato, previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo avente i requisiti fissati dall'AgID ai sensi dell'articolo 71 con modalità tali da garantire la sicurezza, integrità e immutabilità del documento e, in maniera manifesta e inequivoca, la sua riconducibilità all'autore. [...]»*.

Il successivo articolo 21, comma 2-*bis*, del CAD dispone poi che *«Salvo il caso di sottoscrizione autenticata, le scritture private di cui all'articolo 1350, primo comma, numeri da 1 a 12, del codice civile, se fatte con documento informatico, sono sottoscritte, a pena di nullità, con firma elettronica qualificata o con firma digitale. Gli atti di cui all'articolo 1350, numero 13), del codice civile [ossia «gli altri atti specialmente indicati dalla legge», ndr.] redatti su documento informatico o formati attraverso procedimenti informatici sono sottoscritti, a pena di nullità, con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale ovvero sono formati con le ulteriori modalità di cui all'articolo 20, comma 1-*bis*, primo periodo»*.

Fra gli atti elencati all'articolo 1350 c.c., che *«devono farsi per atto pubblico o*

*per scrittura privata, sotto pena di nullità» figurano anche «i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili» [cfr. l'articolo 1350, numero 1), c.c.].*

Il successivo articolo 1351 c.c., rubricato "Contratto preliminare", prevede infine che *«Il contratto preliminare è nullo, se non fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo».*

Ne deriva, dunque, che *«i contratti preliminari di compravendita immobiliare redatti come documenti informatici devono essere sottoscritti con firma elettronica qualificata o con firma digitale.*

*L'assenza di una delle due tipologie di firme da ultimo citate comporta la nullità del contratto, vizio che, nella normalità dei casi, può essere fatto valere da chiunque vi abbia interesse (cfr. l'articolo 1421 c.c.), ma necessita dell'intervento di un giudice e della relativa sentenza dichiarativa per essere accertato.*

*Va peraltro aggiunto - in riferimento alla questione prima richiamata sub b) [i.e. la possibilità di procedere alla registrazione degli atti] - che il legislatore tributario ha comunque stabilito che la «nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta», salva restituzione «per la parte eccedente la misura fissa, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma» (così l'articolo 38 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131).*

*La norma, [...] ribadisce il principio per cui la presenza di un vizio dell'atto non incide sull'obbligazione tributaria [...].*

*Alla luce di quanto sopra, senza qui entrare nel merito dell'effettiva validità ed efficacia degli atti sottoscritti tramite FEA - problematica di ordine civilistico che, nel caso di specie, non esplica effetti in tema di imposta di registro, ma semmai di opponibilità degli atti tra le parti e nei confronti dei terzi ovvero di idoneità degli stessi a specifici fini (si pensi, ad esempio, all'eventuale trascrizione di un preliminare di compravendita) - e nel presupposto che la soluzione di FEA adottata dall'istante*

*soddisfi i requisiti previsti dalla normativa per la sua formazione (e, quindi, produca gli effetti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del CAD) la cui dimostrazione di validità non è incombenza dell'Agenzia delle entrate, va qui confermato - per quanto attiene gli aspetti tributari da trattarsi nel presente interpello - che i sopra menzionati atti sono da sottoporre a registrazione con il versamento della relativa imposta secondo le regole generali (cfr. in particolare il d.P.R. n. 131 del 1986)» (così la richiamata risoluzione n. 23/E del 2021).*

I medesimi principi - peraltro ribaditi in più occasioni dalla giurisprudenza (si veda, oltre alle decisioni richiamate nella risoluzione n. 23/E, anche la recente Cassazione, ordinanza 17 giugno 2021, n. 17233: *«non è mai stato dubbio, nella giurisprudenza della Corte, sia pur sulla base di dicta nei quali l'assunto è rimasto, a volte, inespresso, - che la disposizione tariffaria di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa, parte prima, allegata, art. 8, comma 1, lett. e), - nel prevedere la tassazione in misura fissa degli atti giudiziari "che dichiarano la nullità o pronunciano l'annullamento di un atto, ancorchè portanti condanna alla restituzione di denaro o beni", - debba riferirsi a quella categoria di atti, disciplinati dallo stesso D.P.R. cit., art. 38, che, in quanto nulli o annullabili, e ciò non di meno, sono soggetti all'obbligo di registrazione, ed al conseguente versamento della relativa imposta (Cass., 9 ottobre 2020, n. 21819; Cass., 19 marzo 2018, n. 6832; Cass., 11 dicembre 2012, n. 22606; Cass., 31 marzo 2011, n. 7340; Cass., 7 maggio 2008, n. 11083); atti, questi, che, - in considerazione del dato letterale e della ratio delle disposizioni di cui all'art. 38, cit., - risultano affetti da "patologie ascrivibili a vizi esistenti "ab origine"» (Cass., 20 gennaio 2015, n. 791; Cass., 26 ottobre 2005, n. 20822; Cass., 1 aprile 2003, n. 4971; sulla sostanziale omogeneità delle discipline poste, dapprima dal D.P.R. n. 634 del 1972, art. 36, di poi dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 38, v. Cass., 26 ottobre 2005, n. 20822; Cass., 20 giugno 2002, n. 8975; Cass., 21 novembre 1995, n. 12039);») - vanno applicati al caso ora in esame.*

Deve dunque dirsi che, ferma restando la nullità dei preliminari di

compravendita immobiliare sottoscritti a mezzo firma elettronica semplice (con le ovvie conseguenze rispetto al citato articolo 38 del d.P.R. n. 131 del 1986 ed alle altre disposizioni di legge), gli stessi rimangono soggetti alle regole generali di registrazione, con presentazione a tal fine presso gli uffici, ed al versamento delle relative imposte.

Va comunque ribadito che gli atti portati alla registrazione, sulla base di quanto previsto dal CAD (cfr. l'articolo 43), devono essere presentati in formati idonei, in linea con le disposizioni di legge in materia, onde consentire agli uffici dell'Agenzia di acquisirli nel proprio Sistema di conservazione, anch'esso previsto dall'articolo 44 del CAD, al fine di garantirne l'integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità.

In merito alle modalità di presentazione dei documenti necessari per la registrazione dei contratti di locazione ed atti in generale, si rinvia, per tutti i dettagli del caso, alla guida "BENVENUTI IN AGENZIA! GLI ATTREZZI PER UN FISCO A PORTATA DI CLICK", disponibile nell'apposita sezione del sito istituzionale della scrivente (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/agenzia/agenzia-comunica/prodotti-editoriali/guide-fiscali/agenzia-informa>) e periodicamente aggiornata, laddove, tra l'altro, si danno indicazioni sull'utilizzo della posta elettronica certificata quale canale alternativo.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**