

COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI

Studio n. 635 bis

Gaetano Petrelli

ISTANZA DI ATTRIBUZIONE DI RENDITA ED OBBLIGHI DEL NOTAIO ROGANTE O AUTENTICANTE

Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 20 giugno 1997

Approvato dal Consiglio Nazionale il 3 luglio 1997

Si pone il problema di individuare quali siano esattamente gli obblighi del notaio che riceve o autentica un atto di trasferimento immobiliare nel quale sia contenuta la dichiarazione di parte di volersi avvalere delle disposizioni dell'articolo 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988 n. 154, e successive modificazioni ed integrazioni.

Al fine di effettuare una completa ricognizione degli obblighi del notaio nella materia *de qua*, occorre preliminarmente verificare se esista o meno un obbligo notarile di consigliare al cliente l'inserimento in atto della dichiarazione in oggetto. Sul punto, e' da segnalare una recente sentenza che (con riferimento, nel caso specifico, all'imposta Invim, ma con motivazione di ordine generale) esclude che il notaio sia tenuto a prestare la propria consulenza in ordine alla disciplina fiscale dell'atto, se non previo apposito incarico ¹. La decisione si ricollega ad una precedente disputa dottrinale e giurisprudenziale sul tema se il notaio sia tenuto o

* Pubblicato in *CNN Strumenti*, voce 0380, p. 41.1.

¹ App. Roma 4 giugno 1996, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 539: "*Ben piu' difficile e, invece, ipotizzare, in linea generale, che, nell'incarico al notaio, possa ritenersi compreso, sic et simpliciter, senza una specifica indicazione, anche quello relativo alla disciplina fiscale dell'atto. Il regime fiscale, infatti, e' al di fuori dell'ambito strettamente preparatorio dell'atto medesimo, incombendo, per legge, al notaio solo di provvedere al pagamento, per conto del cliente, e salvo rivalsa, sia dell'imposta di registro che dell'INVIM*".

meno a prestare la propria consulenza al fine di consentire un risparmio fiscale alle parti ².

La soluzione della questione deve tener conto della peculiare natura del notaio, al contempo libero professionista (quindi tenuto a curare gli interessi del proprio cliente) e pubblico ufficiale (quindi tenuto a curare gli interessi dello Stato). Proprio in ragione di tale peculiare posizione, deve ritenersi che il notaio non debba, *sic et simpliciter*, orientare i propri comportamenti in modo da far conseguire, *tout court*, un risparmio fiscale alle parti: egli dovrà piuttosto, sempre nell'ambito di un'applicazione corretta e non elusiva delle norme fiscali, illustrare alle parti le conseguenze delle varie scelte possibili, lasciando poi decidere le parti stesse in ordine al comportamento da tenere.

Mutatis mutandis, la stessa soluzione deve ritenersi applicabile alla richiesta di attribuzione di rendita: l'art. 12 summenzionato stabilisce che “*Il contribuente e' tenuto a dichiarare nell'atto o nella dichiarazione di successione di volersi avvalere delle disposizioni del presente articolo*”. E' quindi onere (in senso tecnico) del contribuente chiedere l'inserimento in atto della dichiarazione di cui sopra; al notaio spetta unicamente, in conformita' ai principi di deontologia notarile ³ ed alla

² Nel senso che al notaio compete porre in essere i comportamenti e gli accorgimenti necessari per far conseguire alle parti i benefici fiscali, Cass. 4 marzo 1981 n. 1254, in *Vita Not.*, 1981, p. 1115; Trib. Genova 9 aprile 1969, in *Riv. Not.*, 1971, p. 647, con nota di TRIOLA - *Il notaio rogante deve essere anche il consulente fiscale delle parti?* - in *Giur. it.*, 1970, I, 2, c. 345, con nota di BRACCINI - *Responsabilita' civile del notaio per l'applicazione della cosiddetta presunzione di gratuita' alla vendita di immobili tra parenti entro il terzo grado* - in *Arch. resp. civ.*, 1971, p. 213, con nota di RESTAINO - *In tema di responsabilita' del notaio per le conseguenze fiscali degli atti notarili*; Trib. Trieste 22 giugno 1967, in *Dir. e giur.*, 1967, p. 653, con nota di BARATTA - *Se nella funzione notarile rientra l'obbligo per il notaio d'individuare il trattamento fiscale piu' favorevole*; App. Genova 30 aprile 1971, in *Foro pad.*, 1972, I, p. 65.

Nel senso dell'esclusione della responsabilita' notarile, e dell'assenza dell'obbligo di far conseguire il trattamento fiscale piu' favorevole, Cass. (S.U.) 26 ottobre 1959 n. 3109, in *Dir. e giur.*, 1960, p. 739, con nota di BARATTA - *Sulla funzione del notaio con particolare riguardo all'attivita' di consiglio*; Trib. Roma 3 aprile 1958, in *Foro it.*, 1959, I, c. 154, con nota di D'ORAZI FLAVONI - *Sul contenuto della prestazione notarile*.

Sul tema v. ora, approfonditamente, ANGELONI - *La responsabilita' civile del notaio*, Padova 1990, p. 157.

³ Nei Principi di “deontologia notarile”, approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato in attuazione della legge 27 giugno 1991 n. 220, e pubblicati sul supplemento ordinario n. 105 alla G.U. n. 165 del 16 luglio 1994, si legge (Capitolo “della imparzialita' e degli altri doveri”, riferito alla esecuzione della prestazione) che il notaio ha un vero e proprio dovere di informazione, che “comprende la *esposizione delle possibili conseguenze della prestazione richiesta dalle parti a seguito della indagine sulla loro volonta' compiuta dal notaio ... L'informazione deve riguardare tutti gli aspetti della “normale indagine giuridica”, che si richiede al notaio secondo la natura dell'atto, e quindi anche sotto il profilo fiscale informando le parti sulle soluzioni meno onerose*”. Ed ancora, al punto “b3”, che il notaio e' tenuto a “*informare le parti sulle possibili conseguenze della prestazione richiesta, in tutti gli aspetti della normale indagine giuridica demandatagli; e eventualmente consigliare professionalmente le stesse, anche con la proposizione di impostazioni autonome rispetto alla loro volonta' e intenzione*”.

normale diligenza professionale, rendere edotto il cliente delle conseguenze dell'inserimento o dell'omissione della richiesta di attribuzione di rendita, lasciando poi al cliente stesso la decisione relativa. Occorre, per completezza, rilevare che tale dovere di informazione scaturisce dal contratto d'opera professionale tra notaio e cliente, la cui inesatta esecuzione da parte del notaio stesso costituisce fonte di responsabilit  contrattuale. Applicandosi, quindi, l'art. 1218 del codice civile (e quindi l'inversione dell'onere della prova ⁴), sar  onere del notaio fornire la prova dell'avvenuta osservanza del predetto dovere di informazione: potrebbe essere opportuno, a questo fine, nelle ipotesi in cui le parti non desiderino introdurre in atto la richiesta ex art. 12, documentare nello stesso atto, o in altro modo idoneo, la dichiarazione delle parti di essere state edotte dal notaio di quanto in oggetto, e di non intendere avvalersi della disposizione dell'art. 12 del D.L. 70/1988.

Una volta inserita in atto la dichiarazione di cui sopra, ove sia stata attribuita la c.d. "rendita proposta" di cui al D.M. 19 aprile 1994 n. 701, nessun'altra incombenza spetter  ne' al notaio ne' alle parti, per espressa disposizione legislativa. Il problema si pone, invece, per le fattispecie in cui tale rendita proposta non esiste: l'art. 12 dispone, a tal proposito, che "*Alla domanda di voltura, prevista dall'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, deve essere allegata specifica istanza per l'attribuzione di rendita catastale ... dell'avvenuta presentazione deve essere rilasciata ricevuta in duplice esemplare, che il contribuente e' tenuto a produrre al competente ufficio del registro entro sessanta giorni dalla data di formazione dell'atto, o di registrazione della scrittura privata*". Il suddetto art. 3 del D.P.R. 650/1972 (richiamato dal successivo art. 14 per quanto concerne le volture di beni iscritti nel catasto urbano) stabilisce, poi, che "coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali".

Dall'esame delle norme surriportate si ricavano agevolmente le seguenti conseguenze:

- nessuna norma pone a carico del notaio, quale pubblico ufficiale, l'obbligo istituzionale di sottoscrivere la "specifico istanza" di cui all'articolo 12, e neanche

⁴ Sulla presunzione di colpa, nell'ambito della responsabilit  contrattuale del notaio, v. ANGELONI

l'obbligo di produrre all'ufficio del registro la relativa ricevuta di presentazione; al contrario, l'art. 12 dichiara tenuto "il contribuente" a quest'ultima incombenza;

- il notaio, in quanto soggetto obbligato a richiedere la registrazione (art. 10, comma 1, lettera b) del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), e' specificamente obbligato (artt. 3 e 14 D.P.R. 650/1972) ad "allegare" alla domanda di voltura l'istanza di attribuzione di rendita; istanza che, pero', egli puo' allegare esclusivamente una volta che la stessa sia stata debitamente sottoscritta dal soggetto all'uopo legittimato.

Stabilito a carico di chi la legge pone l'obbligo (*rectius* onere) di sottoscrivere la "specifica istanza" di cui all'art. 12, occorre pertanto verificare se vi siano altri soggetti legittimati a tale sottoscrizione. E' evidente che tale legittimazione compete, in primo luogo, alle parti interessate, le stesse parti, cioe', che hanno effettuato la relativa richiesta in atto: la "specifica istanza" da allegare alla domanda di voltura sembra, infatti, nulla di piu' che una duplicazione della richiesta da effettuare in atto (duplicazione infatti eliminata con il D.L. 2 giugno 1996 n. 323, convertito in legge 8 agosto 1996 n. 425), la cui paternita', pertanto, non puo' che competere alle parti dell'atto. Ci si puo' chiedere se tale legittimazione spetti anche al notaio rogante o autenticante. E' escluso che la stessa gli competeva *ex lege*, in ragione, cioe', della sua posizione di pubblico ufficiale rogante o autenticante (o della sua posizione di soggetto tenuto alla presentazione della domanda di voltura: la connessione tra quest'ultima e l'istanza di attribuzione di rendita e' infatti solo procedimentale, nulla autorizzando a ritenere che sussista un legame di tipo diverso); diversamente dovrebbe ritenersi che lo stesso notaio possa richiedere egli stesso, anche in atto, l'applicazione dell'art. 12 in oggetto. Deve invece ritenersi che la legittimazione possa competere al notaio in virtu' di specifico mandato (anche senza rappresentanza), conferitogli dalle parti interessate: mandato in senso tecnico (in quanto finalizzato al compimento di un atto giuridico: art. 1703 c.c.), e quindi ulteriore rispetto al contratto d'opera professionale ⁵. Il mandato, peraltro, non deve

- *La responsabilita' civile del notaio*, cit., p. 151 ss..

⁵ In cio' si ravvisa la fondamentale differenza rispetto a quanto generalmente sostenuto dalla giurisprudenza rispetto alle c.d. visure ipotecarie e catastali, per le quali si ritiene essere ricompreso nell'incarico professionale conferito al notaio quello inerente all'esecuzione degli accertamenti stessi: nel caso delle visure ipo-catastali, infatti, l'ulteriore comportamento cui il notaio e' tenuto si ravvisa in un'attivita' di tipo materiale, consistente nell'effettuazione degli opportuni accertamenti, mentre, nel caso in esame, la sottoscrizione di una specifica istanza configura un atto giuridico, non attuabile da parte del notaio se non sulla base di un mandato in senso tecnico, *ex* art. 1703 c.c..

rivestire, in omaggio al principio di liberta' di forma, ed in assenza di norme che dispongano diversamente, forma scritta, e puo' essere conferito anche verbalmente o tacitamente. In ogni caso, l'onere della prova circa il conferimento (e l'accettazione) di tale specifico mandato non puo' che spettare alla parte che ne sostiene l'esistenza. In assenza di tale mandato, pertanto, deve ritenersi che il notaio non solo non debba, ma neanche possa sottoscrivere l'istanza *ex art. 12*, e, di conseguenza, non possa essergli imputata alcuna responsabilita' se egli si trovi nell'impossibilita' di allegare l'istanza alla domanda di voltura. Ove, viceversa, sussista il mandato, anche verbale, di cui sopra, deve ritenersi che il notaio possa legittimamente sottoscrivere l'istanza; ne' le parti potrebbero in alcun caso obiettare di aver cambiato idea tra la data di stipula dell'atto e la data di presentazione della domanda di voltura, adducendo di ritenere magari piu' conveniente la sottoposizione dell'atto ad accertamento di maggior valore ai sensi dell'art. 52 D.P.R. 131/1986: in tal caso, infatti, le parti stesse dovrebbero revocare il mandato conferito al notaio e, ove assumessero di aver posto in essere tale revoca, dovrebbero fornirne la relativa prova.

Quanto sopra deve essere poi valutato alla luce delle norme di deontologia professionale che devono informare, in ogni fase della propria attivita', il comportamento del notaio. E' evidente che il notaio, in conformita' ai principi deontologici, dovra' porre in essere ogni comportamento idoneo a far conseguire alle parti gli obiettivi che le stesse si sono prefissi (per cui dovra', ad esempio, sollecitare le parti stesse alla sottoscrizione dell'istanza di attribuzione di rendita, ove sia contenuta in atto la relativa dichiarazione); una volta espletata tale attivita', peraltro, e in assenza di riscontro da parte degli interessati, nessuna responsabilita' potra' essergli addebitata.

Per quanto concerne la produzione, all'Ufficio del Registro, della ricevuta di presentazione dell'istanza, la legge dispone soltanto che "il contribuente e' tenuto" a tale adempimento; cio' nonostante, una volta che il notaio abbia presentato in catasto, in allegato alla domanda di voltura, l'istanza, ed ottenutane la ricevuta, quest'ultima si trova nella sua disponibilita', ed in conformita' alle norme deontologiche e di diligenza professionale egli deve ritenersi obbligato ad ultimare

la procedura, ponendo in essere l'atto materiale consistente nella consegna della stessa ricevuta all'Ufficio del Registro nei termini prescritti dalla legge.

Gaetano Petrelli