



Direzione regionale della Lombardia

Settore Servizi e consulenza
Ufficio Gestione tributi

Direzioni provinciali

e p.c. Ufficio Legale e riscossione

OGGETTO: Mediazione civile e commerciale ai sensi del decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010 – Trattamento ai fini delle imposte indirette - Nota operativa

INTRODUZIONE

Nell'ambito dell'attività di controllo e monitoraggio eseguita da questa Direzione regionale è emersa una difformità di trattamento, ai fini delle imposte indirette, relativamente agli accordi presi in sede di mediazione civile e commerciale, disciplinati dal decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010: alla luce di tali difformità si ritiene necessario fornire le seguenti istruzioni operative.

In via preliminare, è necessario premettere che, ai sensi delle disposizioni dell'art. 1 del citato d.lgs n. 28/2010:

- per "**mediazione**", si intende l'attività svolta da un terzo imparziale, finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa;
- per "**mediatore**", si intende la persona fisica che svolge la mediazione;
- per "**conciliazione**", si intende la composizione di una controversia a seguito dello svolgimento della mediazione.

Sempre il medesimo decreto prevede inoltre che, nel caso in cui venga raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma un **processo verbale** al quale è allegato il testo dell'accordo stesso; tale processo verbale è poi sottoscritto dalle parti e dal mediatore.

Qualora mediante l'accordo le parti concludano uno dei contratti o compiano uno degli atti previsti dall'articolo 2643 c.c., al fine di procedere alla trascrizione, la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato¹.

In merito poi al trattamento tributario, l'articolo 17 del decreto sopra citato dispone che:

- "*Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura*" (comma 2);

¹ Cfr. art. 11 del decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010.

- *“Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000,00 euro. Altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente.”* (comma 3).

Occorre, inoltre, evidenziare che in sede di registrazione può essere presentato in Ufficio il verbale di mediazione, oppure, come accade più frequentemente, un atto notarile mediante il quale le parti riproducono il contenuto del verbale o, in alternativa, danno esecuzione a quanto stabilito nel verbale stesso.

In proposito, come verrà meglio chiarito in seguito, l'atto notarile deve essere considerato riproduttivo dell'accordo già raggiunto in sede di mediazione se contiene lo stesso negozio giuridico contenuto nel verbale; a nulla rileva, invece, la circostanza che nell'atto notarile siano contenute clausole, non presenti nel verbale di mediazione e accessorie rispetto al negozio oggetto di mediazione.

Considerate le varie casistiche possibili si esamina qui di seguito il trattamento tributario da riservare al verbale di mediazione e al successivo atto notarile.

ANALISI DELLE CASISTICHE OGGETTO DI TASSAZIONE

A. Verbale di mediazione

Come sopra evidenziato, se viene raggiunto un accordo amichevole si redige un processo verbale, sottoscritto dal mediatore e dalle parti: l'accordo raggiunto dalle parti al termine del procedimento di mediazione produce, tra le stesse, gli effetti tipici di un qualunque contratto².

Tali effetti, salva la presenza di clausole particolari, decorrono già dalla sottoscrizione dell'accordo stesso; il processo verbale, pertanto, deve essere considerato come una normale scrittura privata non autenticata.

Alla luce di ciò, bisogna, quindi, verificare se, in base agli effetti giuridici che l'atto produce e tenuto conto delle disposizioni del d.P.R. n. 131/1986, la registrazione sia da eseguire in termine fisso, in caso d'uso o non sussista l'obbligo di registrazione³.

Inoltre, qualora il verbale di accordo venga registrato, occorre considerare che:

- ai fini dell'imposta di registro l'atto è esente da tale imposta entro il limite di valore di € 50.000,00⁴, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente;
- per l'imposta di bollo è prevista l'esenzione totale⁵;

² Cfr. art. 1372 codice civile

³ A tal fine, il verbale di mediazione, al pari di tutti gli atti presentati per la registrazione, deve essere interpretato secondo le disposizioni di cui all'articolo 20 del d.P.R. n. 131/1986.

⁴ Cfr. art. 17, comma 3, d.lgs. n. 28/2010

Direzione regionale della Lombardia - Settore Servizi e consulenza - Ufficio Gestione tributi - Via Manin, 25 - 20121 Milano Tel. 02.65504465 - Fax 02.65504855 - e-mail: dr.lombardia.getr@agenziaentrate.it

- non sono dovute le imposte ipotecaria e catastale, trattandosi di scrittura privata non autenticata;
- nel caso in cui il verbale di accordo contenga disposizioni per le quali la registrazione è prevista in termine fisso, deve essere registrato, di regola, entro 20 giorni; di conseguenza in caso di tardività nella registrazione sono dovute le sanzioni e gli interessi.

B. Atto notarile redatto a seguito del verbale di mediazione

Nella maggior parte dei casi viene deciso di ricorrere ad un atto notarile mediante il quale, a seconda dei casi, le parti:

- ripetono, alla presenza del notaio, l'accordo già raggiunto in sede di mediazione;
- danno esecuzione all'accordo preso in sede di mediazione.

Quando si verifica tale ipotesi, ai fini della tassazione dell'atto notarile è importante controllare se:

- l'atto notarile è riproduttivo dell'accordo già raggiunto in sede di mediazione oppure contiene ulteriori disposizioni di natura sostanziale. A tal fine occorre precisare che l'atto notarile deve essere considerato riproduttivo dell'accordo già raggiunto in sede di mediazione se contiene lo stesso negozio giuridico contenuto nel verbale. La circostanza che nell'atto notarile siano contenute clausole, non presenti nel verbale di mediazione e accessorie rispetto al negozio principale⁶, non impedisce di considerare tale atto riproduttivo del verbale di mediazione⁷;

⁵ Cfr. art. 17, comma 2, d.lgs. n. 28/2010

⁶ Come ad esempio dichiarazione urbanistica, indicazione del titolo di provenienza dell'immobile, indicazione dettagliata delle modalità di pagamento del corrispettivo, indicazione dell'eventuale presenza del mediatore immobiliare, richiesta di trattamenti fiscali di favore, etc.

⁷ Pertanto, al fine di verificare se l'atto notarile sia da considerare riproduttivo dell'accordo raggiunto in sede di mediazione è necessario raffrontare il negozio giuridico contenuto nei due atti, verbale di mediazione ed atto notarile: in buona sostanza l'atto notarile può essere considerato riproduttivo dell'accordo già raggiunto in sede di mediazione se le parti, nell'atto notarile, ripetono la stessa volontà già manifestata alla presenza del mediatore ed aggiungono ulteriori clausole accessorie. Ad esempio, molto spesso con il verbale di mediazione una delle parti assume l'obbligo di trasferire ad un'altra parte un determinato immobile. In questo caso:

- se nell'atto notarile la parte ribadisce l'obbligo di trasferire lo stesso immobile allo stesso soggetto, si è in presenza di un atto notarile riproduttivo del verbale di mediazione;
- se, invece, nell'atto notarile la parte trasferisce l'immobile in esecuzione dell'obbligo assunto con il verbale di mediazione, non si è in presenza di un atto notarile riproduttivo del verbale di mediazione. Ciò in quanto i due atti contengono negozi giuridici diversi: il verbale di mediazione contiene l'obbligo di trasferire un bene, l'atto notarile contiene l'effettivo trasferimento del bene. La diversità dell'oggetto dei due atti impedisce di poter considerare l'atto notarile come atto riproduttivo del verbale di mediazione.

- l'atto notarile è formato al solo fine di procedere alla trascrizione dell'accordo raggiunto in sede di mediazione oppure è redatto anche per altre finalità⁸;
- se il verbale di mediazione è già stato registrato.

Tenuto conto delle variabili sopra elencate, in caso di registrazione dell'atto notarile, redatto a seguito di un verbale di mediazione, è necessario distinguere le sei casistiche di seguito dettagliate.

B1) Atto notarile riproduttivo del verbale, redatto ai soli fini della trascrizione con verbale di mediazione già registrato⁹

In tale casistica il verbale di mediazione è stato già registrato, di conseguenza l'imposta di registro eventualmente dovuta, è già stata versata.

Per quanto riguarda, invece, l'atto notarile:

- se è riproduttivo del verbale di mediazione e viene redatto al solo fine di procedere alla trascrizione deve essere considerato come un "*atto relativo al procedimento di mediazione*"; di conseguenza, all'atto notarile sarà applicata l'esenzione prevista dal comma 2 dell'articolo 17 del d.Lgs. n. 28/2010 inerente a "*Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione...*", l'imposta di registro, quindi, non deve essere applicata neanche in misura fissa;
- l'esenzione, per i motivi sopra esposti, si estende alle imposte ipotecarie e catastali;
- l'atto è esente anche da imposta di bollo.

⁸ Come evidenziato nel testo della presente nota, il verbale di mediazione è una scrittura privata non autenticata, pertanto, tale documento non è idoneo ai fini della trascrizione. Di conseguenza, qualora, in base al contenuto dell'accordo di mediazione, vi sia l'esigenza di procedere alla trascrizione, è necessario ripetere l'accordo in una forma (atto pubblico o scrittura privata autenticata) idonea alla trascrizione stessa.

⁹ **Esempio n.1:** con il verbale di mediazione Tizio trasferisce un immobile a Caio. Il verbale di mediazione viene registrato. Al fine di procedere alla trascrizione viene redatto un atto notarile mediante il quale si ripete, davanti al notaio, l'accordo già raggiunto nel verbale di mediazione, aggiungendo eventualmente clausole accessorie tipiche degli atti notarili.

Direzione regionale della Lombardia -Settore Servizi e consulenza - Ufficio Gestione tributi - Via Manin, 25 - 20121 Milano Tel. 02.65504465 - Fax 02.65504855 - e-mail: dr.lombardia.getr@agenziaentrate.it

B2) Atto notarile riproduttivo del verbale, redatto per finalità diverse dalla trascrizione con verbale di mediazione già registrato¹⁰

Anche in tale casistica il verbale di mediazione è stato già registrato, di conseguenza l'imposta di registro eventualmente dovuta, è già stata versata.

Relativamente, invece all'atto notarile:

- se l'atto notarile è stato redatto per finalità diverse dalla trascrizione non può essere considerato come "*atto relativo al procedimento di mediazione*", pertanto non si applica l'esenzione di cui al comma 2 dell'articolo 17 del d.lgs. n. 28/2010 in merito a "*Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione...*". Di conseguenza l'imposta di registro per l'atto notarile sarà dovuta in misura fissa, in quanto l'imposta proporzionale, eventualmente dovuta, è stata già assolta in sede di registrazione del verbale di accordo;
- è dovuta, in via ordinaria, l'imposta di bollo, in quanto, come sopra evidenziato, in questo caso l'atto notarile non può essere considerato atto inerente al procedimento di mediazione;
- non sono dovute le imposte ipotecarie e catastali, considerato che, nel caso in esame, l'atto notarile non è formato ai fini della trascrizione.

B3) Atto notarile riproduttivo del verbale, redatto ai soli fini della trascrizione con verbale di mediazione non registrato¹¹

In questo caso non essendo stato registrato il verbale di mediazione, l'imposta di registro deve essere ancora versata; tale imposta sarà applicata, in base al contenuto del verbale, tenendo conto delle agevolazioni di cui all'articolo 17 del d.lgs. n. 28/2010.

La mancata registrazione del verbale è assorbita dalla registrazione effettuata dal notaio dell'atto notarile riproduttivo del verbale di mediazione, sempreché l'atto notarile, pur includendo clausole aggiuntive, contenga lo stesso negozio relativo all'accordo raggiunto dalle parti nel verbale di mediazione.

In proposito si evidenzia che se il verbale di accordo era da registrare in termine fisso, di solito entro 20 giorni dalla sottoscrizione, sono dovute anche le sanzioni e gli interessi qualora la registrazione dell'atto notarile sia stata effettuata oltre 20 giorni dalla sottoscrizione del verbale stesso; considerato che

¹⁰ **Esempio n. 2:** con il verbale di mediazione Tizio cede a Caio un bene mobile. Il verbale è registrato. Con l'atto notarile si ripete l'accordo già raggiunto nel verbale di mediazione, aggiungendo eventualmente clausole accessorie tipiche degli atti notarili.

¹¹ **Esempio n. 3:** con il verbale di mediazione Tizio trasferisce un immobile a Caio. Il verbale di mediazione non viene registrato. Al fine di procedere alla trascrizione viene redatto un atto notarile mediante il quale si ripete, davanti al notaio, l'accordo già raggiunto nel verbale di mediazione, con l'aggiunta di eventuali clausole accessorie tipiche degli atti notarili.

l'eventuale inadempimento relativo alla registrazione del verbale di accordo non è imputabile al notaio, la sanzione e gli interessi andranno richiesti alle parti contraenti e non all'ufficiale rogante.

Per quanto riguarda l'atto notarile:

- se è riproduttivo del verbale di mediazione ed è stato redatto al solo fine di procedere alla trascrizione deve essere ritenuto come "*atto relativo al procedimento di mediazione*", pertanto, anche l'atto notarile rientra nell'esenzione prevista dal comma 2 dell'articolo 17 del d.lgs. n. 28/2010 in merito a "*Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione...*". Oltre all'imposta relativa al verbale di mediazione, non è, quindi, dovuta un'ulteriore imposta di registro per l'atto notarile, neanche in misura fissa; l'esenzione si estende alle imposte ipotecaria e catastale;
- l'atto è esente anche da imposta di bollo.

B4) Atto notarile riproduttivo del verbale, redatto per finalità diverse dalla trascrizione, con verbale di mediazione non registrato¹²

Anche in questo caso non essendo stato registrato il verbale di mediazione, l'imposta di registro deve essere ancora versata; tale imposta sarà applicata, in base al contenuto del verbale, tenendo conto delle agevolazioni di cui all'articolo 17 del d.lgs. n. 28/2010.

La mancata registrazione del verbale è assorbita dalla registrazione effettuata dal notaio dell'atto notarile riproduttivo del verbale di mediazione, sempreché l'atto notarile pur includendo clausole aggiuntive, contenga lo stesso negozio relativo all'accordo raggiunto dalle parti nel verbale di mediazione.

In proposito si evidenzia che se il verbale di accordo era da registrare in termine fisso, di solito entro 20 giorni dalla sottoscrizione, sono dovute anche le sanzioni e gli interessi, qualora la registrazione dell'atto notarile sia stata effettuata oltre 20 giorni dalla sottoscrizione del verbale stesso; considerato che l'eventuale inadempimento relativo alla registrazione del verbale di accordo non è imputabile al notaio, la sanzione e gli interessi andranno richiesti alle parti contraenti e non all'ufficiale rogante.

Relativamente all'atto notarile:

- considerato che l'atto notarile non è stato redatto al fine di procedere alla trascrizione non può essere ritenuto come "*atto relativo al procedimento di mediazione*", pertanto esso sconta l'imposta di registro. Tale imposta sarà dovuta in misura fissa, considerato che

¹² **Esempio n. 4:** con il verbale di mediazione Tizio cede a Caio un bene mobile. Il verbale non viene registrato. Con l'atto notarile si ripete, davanti al notaio, l'accordo già raggiunto nel verbale di mediazione, con l'aggiunta delle clausole accessorie tipiche degli atti notarili.

l'eventuale imposta proporzionale viene già corrisposta per il verbale di mediazione;

- per l'atto notarile è dovuta l'imposta di bollo in misura ordinaria in quanto, come sopra evidenziato, in questo caso l'atto notarile non può essere considerato atto inerente al procedimento di mediazione;
- non sono dovute le imposte ipotecarie e catastali considerato che l'atto notarile non è redatto ai fini della trascrizione.

B5) Atto notarile non riproduttivo del verbale di mediazione già registrato¹³

In tale casistica il verbale di accordo è stato già registrato, di conseguenza l'imposta relativa al negozio documentato nel verbale è stata già assolta.

In merito, invece, all'atto notarile:

- la circostanza che l'atto notarile non è riproduttivo del verbale di accordo, implica che l'atto notarile contiene negozi giuridici diversi rispetto a quelli contenuti nel verbale stesso; tali negozi sono soggetti a tassazione ordinaria, di conseguenza non sono applicabili le agevolazioni di cui al D.Lgs. n. 28/2010, considerato che l'atto notarile non riproduttivo del verbale di mediazione, non può essere ritenuto come "*atto relativo al procedimento di mediazione*";
- le imposte ipotecarie e catastali, qualora dovute, si applicano in misura ordinaria sulle disposizioni aggiuntive;
- l'imposta di bollo è dovuta in misura ordinaria sulle disposizioni aggiuntive.

B6) Atto notarile non riproduttivo del verbale di mediazione non registrato¹⁴

In tale casistica il verbale di mediazione non è stato registrato e quindi non ha scontato l'imposta di registro.

L'imposta relativa al negozio contenuto nel verbale deve essere pertanto applicata se il verbale di mediazione è allegato all'atto notarile oppure sussistono i presupposti per la tassazione delle disposizioni enunciate¹⁵.

¹³ **Esempio n. 5:** con il verbale di mediazione Tizio si obbliga a trasferire a Caio un'abitazione. Il verbale viene registrato. Con l'atto notarile, in esecuzione dell'impegno assunto, Tizio trasferisce l'abitazione a Caio.

¹⁴ **Esempio n. 6:** con il verbale di mediazione Tizio si obbliga a trasferire a Caio un'abitazione. Il verbale non viene registrato. Con l'atto notarile, in esecuzione dell'impegno assunto, Tizio trasferisce l'abitazione a Caio.

¹⁵ Cfr. Art. 22 d.P.R. 131/86.

In tali ipotesi l'imposta, per il verbale, viene applicata riconoscendo le agevolazioni di cui all'articolo 17 d.lgs. n. 28/2010.

Si rammenta inoltre che se al momento della registrazione dell'atto notarile è già decorso il termine per la registrazione del verbale di mediazione si applicano anche le sanzioni e gli interessi, limitatamente all'imposta relativa al contenuto del verbale, sempreché il verbale di mediazione era da registrare in termine fisso: considerato che l'eventuale inadempimento relativo alla registrazione del verbale di accordo non è imputabile al notaio, la sanzione e gli interessi andranno richiesti alle parti contraenti e non all'ufficiale rogante.

L'atto notarile, non essendo riproduttivo del verbale di mediazione, sconta le imposte ordinarie in tema di registro e le eventuali imposte ipotecarie catastali e di bollo.

PRECISAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Dopo aver fornito chiarimenti puntuali in merito al trattamento fiscale ai fini delle imposte indirette delle casistiche più frequenti, si ritiene opportuno fare alcune precisazioni di carattere generale.

1) Imposta ipotecaria e catastale

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, il comma 2 del citato articolo 17, con riferimento agli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione, prevede l'esenzione dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa, diritto di qualsiasi specie e natura.

L'espressione generica utilizzata dal legislatore induce a ritenere che l'esenzione è estesa anche relativamente ai tributi non espressamente menzionati, quali, ad esempio, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale¹⁶.

Di conseguenza, nel caso in cui venga redatto un atto notarile a seguito del verbale di mediazione, l'esenzione dal pagamento dall'imposta ipotecaria e catastale spetterà qualora l'atto notarile sia riproduttivo del verbale di mediazione e sia stato formato al fine di procedere alle formalità nei registri immobiliari.

¹⁶ A tal fine occorre anche considerare che l'espressione utilizzata dal legislatore è molto simile a quella contenuta nell'articolo 19 della legge n. 74/1987 che prevede un regime di favore per gli atti inerenti ai procedimenti di separazione e divorzio tra coniugi. Quest'ultima norma, infatti, prevede, in relazione a tali atti, l'esenzione "...dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa." Al riguardo, la circolare n. 49 del 16 marzo 2000 ha richiamato la sentenza n. 154 del 10 maggio 1999, con la quale la Corte Costituzionale ha affermato che l'agevolazione di cui alla citata legge n. 74/1987 deve intendersi riferita "...alla totalità dei tributi" e, quindi, anche alle imposte ipotecaria e catastale. Considerata la sostanziale identità delle espressioni utilizzate nelle due norme agevolative (art. 19 legge n. 74/1987 ed art. 17 d.lgs. n. 28/2010) si ritiene che l'esenzione relativa alla procedura di mediazione civile e commerciale, sussistendone i presupposti, possa essere estesa alle imposte ipotecaria e catastale.

Ovviamente se non si verificano le condizioni sopra indicate, tali imposte saranno dovute in misura ordinaria.

2) Determinazione della base imponibile secondo il criterio del "prezzo-valore"

Come noto, sussistendo i requisiti previsti dal comma 497 dell'articolo 1 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, la parte acquirente può chiedere che le imposte siano assolte sulla base imponibile determinata secondo il criterio del "prezzo-valore".

Tale richiesta può essere avanzata nell'atto notarile sia nel caso in cui sia riproduttivo del verbale di mediazione sia in quello in cui contiene disposizioni aggiuntive.

Qualora il verbale di mediazione sia già stato registrato e l'imposta sia stata assolta sul corrispettivo pattuito, nel caso in cui venga richiesta l'applicazione della regola del "prezzo-valore" nell'atto notarile¹⁷, è possibile chiedere il rimborso dell'eventuale differenza tra l'imposta calcolata sul corrispettivo indicato nel verbale di mediazione e l'imposta calcolata secondo il criterio del "prezzo-valore".

3) Richiesta dell'agevolazione "prima casa"

Sussistendo i requisiti previsti dalla nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa parte prima, del Dpr n. 131/1986, anche in relazione agli acquisti che avvengono nell'ambito della procedura di mediazione e conciliazione, la parte acquirente può chiedere di avvalersi dell'agevolazione "prima casa".

4) Applicazione del minimo di € 1.000,00 per l'imposta di registro

A seguito delle modifiche apportate dal d.lgs. n. 23/2011, l'imposta di registro per gli atti di cui all'articolo 1 della Tariffa sopra citata, non può essere inferiore a € 1.000,00.

Pertanto, nel caso in cui sussistono gli estremi per l'applicazione della franchigia di cui al citato art. 17 del d.lgs. n. 28/2010:

- se la base imponibile è superiore all'importo della franchigia di 50.000,00 €, l'imposta dovuta dal contribuente deve essere almeno pari al minimo di €. 1.000,00 sopra indicato¹⁸;

¹⁷ Cfr comma 497 dell'articolo 1 della legge n. 266/2005.

¹⁸ Si pensi, ad esempio, al caso in cui l'oggetto dell'atto di mediazione è un trasferimento di un'abitazione del valore di € 80.000,00 e l'acquirente chiede di avvalersi dell'agevolazione "prima casa". In questo caso l'imposta di registro è dovuta con l'aliquota del 2%. La base imponibile, tenuto conto della franchigia, è Direzione regionale della Lombardia - Settore Servizi e consulenza - Ufficio Gestione tributi - Via Manin, 25 - 20121 Milano Tel. 02.65504465 - Fax 02.65504855 - e-mail: dr.lombardia.getr@agenziaentrate.it

- se, invece, la base imponibile è pari o inferiore all'importo della franchigia di 50.000,00 €, relativamente a tale negozio giuridico, non sarà dovuta imposta.

5) Disposizione avente ad oggetto più beni soggetti ad aliquote diverse

Nel caso in cui l'atto di mediazione abbia ad oggetto più beni per i quali sono previste aliquote diverse ai fini del pagamento dell'imposta di registro, la franchigia di €. 50.000,00 deve essere applicata, proporzionalmente, al valore dei due beni¹⁹.

6) Atti enunciati nel verbale di mediazione

La franchigia di 50.000,00 € prevista dal comma 3 dell'articolo 17 del d.lgs. n. 28/2010 riguarda il solo verbale di accordo di mediazione. Pertanto, tale franchigia non può essere applicata ad eventuali atti enunciati nel verbale stesso. Questi atti, in presenza delle condizioni per la tassazione delle disposizioni enunciate sono soggetti a tassazione secondo le regole ordinarie.

Evidenzio che i chiarimenti contenuti nella presente nota saranno forniti anche ai rappresentanti dei consigli notarili lombardi: raccomando pertanto alle Direzioni provinciali di vigilare sulla sua corretta applicazione da parte degli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE REGIONALE
Cinzia Romagnolo
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

pari a € 30.000,00. Di conseguenza, l'imposta dovuta sarebbe pari ad €. 600,00. Il contribuente dovrà comunque rispettare il minimo di € 1.000,00 di cui all'articolo 10 del citato d.lgs. n. 23/2011.

¹⁹ Si pensi, ad esempio, ad un atto di mediazione mediante il quale Tizio trasferisce a Caio un immobile sito in Milano, del valore di 120.000,00 ed un immobile sito in Firenze del valore di €. 80.000,00. Stante la richiesta dell'agevolazione "prima casa", l'immobile di Milano sconta l'imposta di registro con l'aliquota del 2%, mentre l'immobile di Firenze sconta l'imposta di registro con l'aliquota ordinaria del 9%. La franchigia di €. 50.000,00 deve essere applicata in proporzione al valore dei due immobili. Pertanto, con riferimento all'immobile di Milano spetterà la franchigia di €. 30.000,00, mentre per l'immobile di Firenze la franchigia sarà di €. 20.000,00.

Direzione regionale della Lombardia - Settore Servizi e consulenza - Ufficio Gestione tributi - Via Manin, 25 - 20121 Milano Tel. 02.65504465 - Fax 02.65504855 - e-mail: dr.lombardia.getr@agenziaentrate.it

Schema riassuntivo tassazione - Accordi di mediazione

Caso	Tipo di atto	Obbligo di registrazione	Registro	Boillo	Ipotecaria	Catastale	Applicazione prezzo-valore	Agevolazione prima casa	Sanzione per tardiva registrazione	Note
A	Verbale di mediazione (atto privato)	Dipende dal contenuto del verbale	Si, con esenzione fino a 50.000,00 €	No	No	No	No	Si, in presenza dei requisiti ordinari	Si, se registrato oltre il termine previsto, qualora sussista l'obbligo di registrazione	Il criterio del prezzo-valore non è applicabile in quanto a tal fine occorre una richiesta al notaio
B1	Atto notarile: - riproduttivo del verbale di mediazione; - redatto ai soli fini della trascrizione; - il verbale di mediazione è già registrato	Si	No	No	No	Si, in presenza dei requisiti ordinari	No, se l'atto notarile è registrato entro 30 giorni dalla sua formazione	Si, in presenza dei requisiti ordinari	L'atto notarile non sconta imposta di registro in quanto tale imposta è stata già versata in sede di registrazione del verbale	
B2	Atto notarile: - riproduttivo del verbale di mediazione; - non redatto ai fini della trascrizione; - il verbale di mediazione è già registrato	Si	Imposta fissa	Si	No	No	No	No	L'atto notarile sconta l'imposta di registro in misura fissa, in quanto l'eventuale imposta proporzionale è stata già versata in sede di registrazione del verbale	
B3	Atto notarile: - riproduttivo del verbale di mediazione; - redatto ai fini della trascrizione; - il verbale di mediazione non è registrato	Si	Si, con esenzione fino a € 50.000,00 con riferimento al verbale di mediazione. Non si applica ulteriore imposta di registro per l'atto notarile	No	No	Si, in presenza dei requisiti ordinari	Si, se l'atto notarile è registrato oltre il termine previsto (di solito 20 giorni) per la registrazione del verbale di mediazione	Si, in presenza dei requisiti ordinari	L'imposta per il verbale di mediazione si applica, in quanto il verbale stesso non è stato già registrato ed il suo contenuto è riprodotto in un atto notarile	
B4	Atto notarile: - riproduttivo del verbale di mediazione; - non redatto ai fini della trascrizione - il verbale di mediazione non è registrato	Si	Si, con esenzione fino a € 50.000,00 con riferimento al contenuto del verbale. Per l'atto notarile si applica l'imposta di registro in misura fissa	Si	No	No	No	No	Si, se l'atto notarile è registrato oltre il termine previsto (di solito 20 giorni) per la registrazione del verbale di mediazione	
B5	Atto notarile: - non riproduttivo del verbale di mediazione; - il verbale di mediazione è già registrato	Si	Imposta ordinaria	Si	Si, in caso di trascrizione	Si, in caso di volta	Si, in presenza dei requisiti ordinari	Si, in presenza dei requisiti ordinari	No, se l'atto notarile è registrato entro 30 giorni dalla sua formazione	L'atto notarile sconta le imposte ordinarie in quanto, non essendo riproduttivo del verbale di mediazione, non può essere considerato come un atto inerente al procedimento di mediazione
B6	Atto notarile: - non riproduttivo del verbale di mediazione; - il verbale di mediazione non è registrato	Si	Imposta ordinaria per l'atto notarile. Il negozio contenuto nel verbale è tassato se il verbale è allegato all'atto oppure sussistono gli estremi per la tassazione delle disposizioni enunciate (Art. 22 Dpr n. 131/1986)	Si	Si, in caso di trascrizione	Si, in caso di volta	Si, in presenza dei requisiti ordinari	Si, in presenza dei requisiti ordinari	Per l'atto notarile: no, se è registrato entro 30 giorni dalla sua formazione. Per il verbale di mediazione: la sanzione si applica se sussistono gli estremi per la tassazione delle disposizioni enunciate ed il verbale era da registrare in termine fissa (già decorso al momento della registrazione dell'atto notarile)	L'atto notarile sconta le imposte ordinarie in quanto, non essendo riproduttivo del verbale di mediazione, non può essere considerato come un atto inerente al procedimento di mediazione