

*Ferrara, 11 novembre 2014*

Collegio Notarile

Ordine degli Ingegneri

Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori

Ordine dei Dottori Agronomi e  
Forestali

Ordine dei Dottori Commercialisti

Ordine degli Avvocati e  
Procuratori

Collegio dei Geometri e Geometri  
Laureati

Collegio dei Periti Industriali e dei  
Periti Industriali Laureati

Tribunale di Ferrara

Equitalia S.p.a.

***OGGETTO: Pagamento di formalità ipotecarie con modelli F23 –  
Segnalazione di criticità ricorrenti***

Recentemente, a seguito delle periodiche verifiche amministrativo-contabili interne effettuate dall'Agenzia, è emerso che un considerevole numero di modelli **F23**, in precedenza accettati dall'Ufficio contestualmente all'esecuzione di formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni e domande di annotazione), risultavano **incompleti, non compilati in modo pienamente corretto dagli utenti al momento del pagamento in Banca o Posta, e/o presentavano altre anomalie.**

L'Ufficio ha quindi dovuto avviare una complessa attività di ricerche e riscontri su numerosi modelli. F23 presentati dall'utenza negli anni scorsi e conservati in archivio, al fine di verificare, caso per caso, la regolarità dei

versamenti e la loro puntuale imputazione alle formalità ipotecarie contestualmente richieste.

In tutti i casi esaminati, è stato necessario individuare e contattare i soggetti che a suo tempo avevano effettivamente curato la presentazione in Ufficio delle formalità ed il relativo pagamento a mezzo modello F23, per poter confrontare, con la documentazione depositata in Ufficio, quella in loro possesso; di quest'ultima si è resa quasi sempre necessaria l'acquisizione agli atti dell'Ufficio, per poter documentare con certezza la regolarità dei pagamenti a suo tempo avvenuti.

Ovviamente, l'attività in questione ha reso necessario un impiego significativo di tempo e risorse umane, non solo per l'Ufficio, ma anche per i Professionisti coinvolti e tutti gli altri soggetti tenuti, a vario titolo, a curare a suo tempo la presentazione delle formalità ipotecarie.

Al fine di evitare, o almeno contenere sensibilmente, per il futuro, il ripetersi delle suddette criticità, sembra utile ed opportuno analizzare la casistica delle anomalie più frequenti nella compilazione ed acquisizione dei modelli F23, fornendo, al contempo, alcune indicazioni pratiche e i chiarimenti normativi utili che consentano di superarle in modo semplice ed agevole, raccomandando comunque sempre una **completa compilazione del modello F23**, e chiedendo ai destinatari della presente la più ampia diffusione, fra i propri iscritti, dei contenuti della presente nota.

#### **Sezione "dati anagrafici" (rigi 4 e 5 del modello F23)**

Nel rigo 4 devono essere indicati esclusivamente i dati del soggetto (notaio od altro pubblico ufficiale) che ha formato l'atto di cui si chiede la trascrizione, iscrizione od annotazione. Ciò anche nel caso in cui il soggetto che ha emesso l'atto non coincida con quello che materialmente provveda al pagamento e richieda l'esecuzione della (o delle) formalità ipotecarie. Ad esempio, nel caso di atti giudiziari presentati all'Ufficio da un legale di parte o altro professionista, devono essere indicati i dati del Tribunale (o altro ufficio giudiziario) e non quelli del professionista; nel caso di un atto rogato dal notaio X, la cui trascrizione, iscrizione od annotazione venga richiesta dal notaio Y, devono essere riportati i dati del primo e non del secondo.

Naturalmente, i riferimenti indicati nel rigo 4 devono a loro volta coincidere con quelli indicati nel campo "pubblico ufficiale" della relativa nota di trascrizione, iscrizione o annotazione.

Invece, i dati di colui che presenta la formalità, quando non coincidente con il soggetto che ha emesso l'atto, possono utilmente essere indicati nel successivo rigo 5, la cui compilazione è facoltativa. Ad esempio, nell'ipotesi già vista di un atto giudiziario presentato all'Ufficio da uno dei soggetti in causa, i dati del

soggetto (avvocato o la stessa parte interessata) possono essere indicati nel rigo 5, mentre nel rigo 4 figurano i dati del Tribunale (o altro ufficio giudiziario).

### **Sezione “dati del versamento” (rigi da 6 a 13 del modello F23)**

La corretta compilazione di questa sezione, e in particolare dei campi relativi al codice ufficio (rigo 6) e agli estremi dell'atto (rigo 11), è d'importanza cruciale ai fini dell'imputazione delle somme pagate; tuttavia, è proprio relativamente a questa sezione che si registra una frequenza molto elevata di errori di compilazione o altre anomalie, come ad esempio l'acquisizione incompleta dei dati del modello F23 da parte dell'operatore di Banca o Posta cui il modello stesso viene materialmente consegnato per il pagamento, prima della presentazione in Ufficio.

In particolare, come chiarito dalla Direzione centrale Cartografia, catasto e pubblicità immobiliare con Circolare n. 6 del 5 giugno 2001, in caso di errato codice ufficio il contribuente può avvalersi della procedura di “ravvedimento operoso” prevista dall'art. 13, primo comma, lettera c), del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.472, fornendo all'Amministrazione una dichiarazione che le consenta di correggere l'originaria imputazione delle somme pagate; tale imputazione era stata operata sulla base delle erronee indicazioni fornite dal contribuente in sede di versamento.

Nel caso specifico di errato codice ufficio, però, dovrà essere fornita anche la copia del modello F23 rimasta all'utente (“copia per il soggetto che effettua il versamento”) e la prova che la comunicazione dell'errore sia pervenuta anche all'ufficio il cui codice è stato indicato erroneamente sul modello F23.

Nel rigo 9, invece, deve essere riportata la causale del versamento, che per tutti i tipi di formalità ipotecarie è sempre, convenzionalmente, TR.

Nel rigo 10 è necessario riportare sempre anno e numero di repertorio dell'atto, che devono corrispondere, a loro volta, ai dati indicati sulla nota di trascrizione, iscrizione od annotazione.

E' utile sottolineare l'estrema importanza di un corretto e uniforme inserimento di tali dati da parte dell'utente su tutte e tre le copie di cui si compone il modello F23; analoga importanza riveste la loro corretta e completa acquisizione da parte dell'operatore di Banca o Posta, cui il modello F23 viene presentato per il pagamento.

Può capitare, infatti, che i dati in questione vengano correttamente inseriti dall'utente, ma non vengano acquisiti, o vengano acquisiti in modo incompleto, dall'operatore di Banca o Posta, rendendo di fatto impossibile, in seguito, rintracciare e imputare correttamente il pagamento nel sistema informatico in uso all'Agenzia.

E' quanto mai opportuno, quindi, che al momento del pagamento l'utente interessato esiga e verifichi la completa e puntuale acquisizione di tutti i dati da lui indicati nel modello F23.

Relativamente, invece, a "quali" dati riportare nei due campi che compongono il rigo 10 ("anno" e "numero"), nel caso degli atti notarili è intuitiva la corrispondenza univoca tra un atto e il suo numero di repertorio e relativo anno (ovvero, fra un gruppo di atti e il repertorio ed anno del primo del gruppo, nel caso in cui il modello F23 sia finalizzato al pagamento di più atti del medesimo Notaio).

Meno immediata può apparire la corrispondenza in caso di atti emessi da altri pubblici ufficiali, e segnatamente nel caso di atti giudiziari, in genere identificabili in base a più di un registro di riferimento (ad esempio: registro generale, registro cronologico e repertorio nel caso delle sentenze; e così via).

Per tali fattispecie è utile far riferimento alla Circolare n. 128/T del 2 maggio 1995 del Ministero delle Finanze ("Legge n. 52 del 27.02.1985 – Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto interministeriale 10.03.1995") che testualmente suggerisce di utilizzare, nella compilazione del "quadro A" delle note di trascrizione, iscrizione ed annotazione, "il numero del registro cronologico per le sentenze; per gli altri atti giudiziari il numero di registro generale ovvero di altro registro tenuto dal Cancelliere; il numero di protocollo per gli atti amministrativi".

Seguendo tali indicazioni per indicare il "numero di repertorio" sulla nota, risulta consequenziale riportare lo stesso numero anche sul modello F23.

In tali casi, comunque, l'eventuale pluralità di registri identificativi non deve apparire come un fattore d'incertezza e complicazione in quanto, in definitiva, il requisito determinante è che vi sia costante coincidenza tra gli estremi desumibili dall'atto, quelli indicati sulla nota e quelli riportati sul modello F23.

Ad esempio, potrebbe avvenire, con riferimento a quanto detto in precedenza, che nella copia conforme di una sentenza, rilasciata dal Cancelliere per la trascrizione, il numero di registro cronologico non sia identificabile o risulti comunque illeggibile: ai fini della redazione della nota di trascrizione e del relativo modello F23 si può egualmente far riferimento al numero di altro registro (RGE o cronologico) che risulti chiaramente individuabile sulla copia stessa, e venga poi puntualmente riportato sia sulla nota che sul relativo modello F23.

Un caso a parte è rappresentato dalle domande giudiziali, per le quali la predetta Circolare 128/T del 1995 non prescriveva l'indicazione, sulla relativa nota di trascrizione, del numero di repertorio; di conseguenza tale dato non veniva e in molti casi tuttora non viene riportato neppure sul modello F23.

Questo criterio di redazione, peraltro, risale a tempi in cui ancora non vigeva l'obbligo del pagamento tramite modello F23 e, attualmente, confligge con l'esigenza, ai fini amministrativo-contabili, di individuare una corrispondenza

inequivoca fra formalità ipotecarie e pagamento a mezzo modello F23, per una corretta imputazione di quest'ultimo.

Appare utile quindi, anche in questo caso, riportare sia sulla nota di trascrizione, sia sul modello F23, un numero di registro identificativo, individuabile sulla copia conforme dell'atto di citazione, quale il numero del registro notifiche indicato dall'ufficiale giudiziario, e/o presente sulle eventuali cartoline di notifica (la copia delle quali deve, comunque, essere allegata al titolo presentato per la trascrizione).

Infine, come chiarito dal Dipartimento delle Entrate - Direzione Centrale della Riscossione - con Risoluzione n. 73/E del 26 maggio 2000, a sua volta richiamata nella Circolare n. 6 del 2001 dell'Agenzia del Territorio, anche per il caso di errata indicazione dei codici tributo (rigo 11), per poter fruire dell'istituto del "ravvedimento operoso" dovrà pervenire idonea comunicazione all'Ufficio il cui codice è stato indicato nello stesso modello F23.

L'Ufficio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in materia, ringraziando anticipatamente i destinatari della presente per la collaborazione prestata e per la diffusione fra i propri iscritti.

Distinti saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
(Maurizio Cenacchi)