

Ddl Concorrenza e conto dedicato del Notaio

Ultimo aggiornamento domenica 29 ottobre 2017

IL CONTO DEDICATO: NOVITÀ INTRODOTTA DAL DDL CONCORRENZA A PARTIRE DAL 29 AGOSTO 2017. Ora, ogni notaio è obbligato ad avere un conto "dedicato", che costituisce un patrimonio separato rispetto a quello del notaio.

Il conto dedicato ha due utilizzi:

1. Il versamento delle imposte anticipate dal cliente;
2. il versamento del prezzo depositato presso il notaio.

Le somme dei clienti versate su tale conto dedicato sono impignorabili, insequestrabili, escluse dalla successione del notaio.

Gli interessi generati dalle somme depositate sul conto dedicato non sono percepiti dal notaio, ma vanno a vantaggio dello Stato per finanziare le piccole e medie imprese.

Vediamo insieme i due utilizzi del conto dedicato.

A) IL VERSAMENTO DELLE TASSE ANTICIPATE DAL CLIENTE.

Ogni notaio ha un conto dedicato su cui deve versare le somme destinate alle imposte pagate dai clienti.

La norma specifica che questa procedura è necessaria solo per gli atti soggetti a pubblicità commerciale o immobiliare; è peraltro ammesso far transitare su questo conto anche le tasse relative agli altri atti (specie quelli soggetti ad adempimento unico ma non soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale) se l'assegno del cliente è stato versato su detto conto.

Questo conto viene utilizzato dal notaio per pagare le tasse relative ad ogni atto ricevuto (imposta di registro, ipotecaria, catastale, bollo, tassa archivio, diritti spettanti alla camera di commercio).

Quindi, per ogni atto da ricevere, le tasse versate dal cliente e poi versate all'erario transitano su questo conto.

Lo scopo della norma è dare sicurezza al cliente che le somme da lui versate per il suo atto non vengano utilizzate per altri scopi.

In definitiva, sul conto ci devono SEMPRE essere disponibili sufficienti per tassare CONTEMPORANEAMENTE tutti gli atti già ricevuti e ancora da registrare.

Come si gestisce questo conto?

Due possibilità.

- O il notaio si fa dare due assegni dal cliente, uno per le imposte, (da versare sul conto vincolato) e uno con onorari più iva (da versare sul conto libero).
- Oppure si fa dare un unico assegno con tasse e onorari, in questo caso tutto va versato sul conto dedicato. Dopo che le tasse sono state pagate, addebitando il conto dedicato, è possibile per il notaio prelevare le somme corrispondenti all'onorario.

Essendo un sistema molto rigido basato sulla assoluta precisione, perché esso funzioni è necessario che il notaio abbia a disposizione subito le somme destinate alla registrazione degli atti che riceve.

Per tale motivo, si chiede che il pagamento dell'atto avvenga non più tardi del giorno di stipula, mediante assegno circolare.

Nel caso si desideri una registrazione urgente (il giorno dopo o quello successivo) si chiede di anticipare il pagamento delle tasse , versandole al notaio almeno tre giorni prima dell'atto, per poter avere la disponibilità della somma in tempo utile per la registrazione. B) IL DEPOSITO PREZZO

Per una maggiore sicurezza nella contrattazione, ciascuna delle parti può chiedere che il prezzo non sia versato subito dal compratore all'alienante, ma sia trattenuto presso il notaio, il quale lo verserà al venditore solo una volta sicuro che non vi siano trascrizioni pregiudizievoli prima della trascrizione dell'atto.

In parole semplici: se io oggi compro una casa, e l'atto è trascritto domani, potrei avere grossi problemi qualora, qualche ora dopo la stipula dell'atto, venga trascritta un'ipoteca sull'immobile che ho comprato.

In tal caso acquisterei una casa con una ipoteca sopra, avendo già dato i soldi al venditore!

Con il deposito prezzo ciò non accade, perché il denaro è custodito presso il notaio.

Il compenso spettante al notaio per il deposito è pari allo 0,5 % della somma depositata, con un minimo di euro 500.

È possibile, peraltro, non avvalersi del deposito prezzo, perché è una facoltà riconosciuta al cliente e non un obbligo.

Il deposito prezzo può essere utilizzato anche quando si desidera che il prezzo venga versato al venditore una volta verificate certe condizioni, e la consegna può essere oggetto di pattuizioni particolareggiate e personalizzate.

Chi desidera valersi del deposito prezzo deve far conoscere allo studio, almeno due giorni prima della stipula, la sua volontà in tal senso, per redigere al meglio l'atto e per i necessari adempimenti.
Ricordiamo, infatti, che poiché il prezzo deve essere depositato presso il notaio, gli assegni circolari vanno intestati al notaio e non al venditore.

Dott. Valeria Terracina Notaio in San Donà di Piave