



REPUBBLICA DI SAN MARINO

REGOLAMENTO 4 dicembre 2024 n.21

**Noi Capitani Reggenti
la Serenissima Repubblica di San Marino**

*Visto l'articolo 33 della Legge 3 novembre 2015 n.160;
Vista la deliberazione del Congresso di Stato n.30 adottata nella seduta del 27 novembre 2024;
Visti l'articolo 5, comma 5, della Legge Costituzionale n.185/2005 e l'articolo 13 della Legge Qualificata n.186/2005;
Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente regolamento:*

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE SULLE IMPOSTE DI REGISTRO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI ED INTRODUTTIVE

Art. 1 *(Finalità e definizioni)*

1. Il presente regolamento sostituisce il Regolamento allegato alla Legge 29 ottobre 1981 n.85 e successive modifiche, al fine di aggiornare e di regolare la formalità della registrazione, recependo i cambiamenti avvenuti negli anni con la digitalizzazione e con le norme sul procedimento amministrativo ed allineandosi alla moderna declinazione dei doveri dell'Amministrazione.
2. Ai fini del presente regolamento si intende per:
 - a) "URC" o "Conservatore": l'UO Ufficio del Registro e Conservatoria;
 - b) "RIPO": applicativo informatico in uso per la registrazione;
 - c) "REPE": applicativo informatico per la gestione dei Repertori Notarili (di cui al Regolamento 1° febbraio 2016 n.1);
 - d) "atto" e "atti": gli atti notarili o giudiziali, le scritture private e private autenticate, ed ogni atto e documento diverso portato alla registrazione;
 - e) "copia d'archivio" e "copia ad uso registro": copia dell'atto oggetto di registrazione e archiviata a fini di conservazione.
3. Alcune disposizioni del presente regolamento si applicano espressamente alle sole scritture private, chiamate nel presente testo anche "scritture", in quanto riguardano aspetti che, per gli atti pubblici notarili e le scritture autenticate, sono disciplinati dall'ordinamento del notariato.

Art. 2

(Registrazione in formato digitale)

1. La formalità della registrazione è eseguita così come previsto dalla Legge n.85/1981 e successive modifiche, tramite l'applicativo informatico RIPO, attraverso cui sono gestite le attività dell'URC.
2. RIPO garantisce la veridicità, la certezza e la sequenzialità delle operazioni per data e numerazione e distingue, al fine dell'inserimento dei dati degli atti oggetto di tale formalità, la sezione della registrazione dalle sezioni dedicate ad altre attività dell'URC.

Art. 3

(Esecuzione della registrazione)

1. L'URC procede subito all'inserimento dei dati dell'atto da sottoporre alla sola formalità di registrazione, ai fini della liquidazione delle imposte, fatto salvo diverso accordo con l'utente o a causa di carichi di lavoro intensi.
2. Avvenuto il pagamento, l'URC esegue immediatamente la registrazione degli atti, fatto salvo diverso accordo con l'utente.

CAPO II

REQUISITI E DEPOSITO DEGLI ATTI

Art. 4

(Requisiti degli atti ai fini della registrazione)

1. Sono idonei alla registrazione gli atti che abbiano i seguenti requisiti:
 - a) presentino firma autografa di almeno un contraente/dichiarante;
 - b) siano scritti in lingua italiana;
 - c) siano accompagnati da una copia ad uso registro, dichiarata autentica da Pubblico Ufficiale o dichiarata conforme ai sensi dell'articolo 21 della Legge 5 ottobre 2011 n.159, ed aventi le caratteristiche di cui all'articolo 6.
2. Qualora il testo della scrittura privata da sottoporre a registrazione sia in lingua straniera, la stessa deve essere corredata da traduzione sottoscritta in originale da chi l'abbia eseguita, senza altre formalità.
3. Il Conservatore non può rifiutare la registrazione di atti idonei ai sensi del presente articolo, fatti salvi espressi divieti previsti da norme speciali.

Art. 5

(Registrazione Virtuale)

1. Qualora l'utente non sia in possesso dell'originale ma voglia conferire data certa ad una copia ovvero voglia regolarizzarla fiscalmente, il Conservatore riscuote le imposte di bollo e di registro senza effettuare la formalità di registrazione e appone sulla prima pagina in alto il timbro portante la dicitura "Registrazione Virtuale" in cui sono indicati gli estremi della quietanza.

Art. 6

(Copie degli atti ai fini della registrazione)

1. Le copie delle scritture portate alla registrazione devono riprodurre in modo completo ed esatto l'originale e devono essere corredate di tutti gli allegati, che ne fanno parte integrante.
2. Se l'utente non possiede copia dell'originale, l'URC può formare la copia autentica

della scrittura privata al fine della registrazione e della conservazione come copia ad uso registro, previo pagamento del diritto di pratica previsto per le copie autentiche di atti registrati. Nel verbale del rilascio della copia, il funzionario precisa che la copia è conforme all'originale esibito ai fini della registrazione, ed è formata e sottoscritta quale copia autentica ad uso Registro per essere archiviata agli atti dell'URC.

3. E' ammessa la produzione di più originali di scrittura privata con sottoscrizione autografa, in luogo della copia. In tale caso, resta conservato ad uso registro uno degli originali.

4. Il Conservatore controlla i documenti sommariamente, ma non è tenuto a collazionare la copia con l'originale o gli originali tra loro, e non ha alcuna responsabilità in caso di difformità.

Art. 7

(Aggiornamenti sulla forma degli atti)

1. Le disposizioni inerenti alla lingua, alla firma ed alla forma analogica ed informatica degli atti, sono aggiornate ed integrate con modifiche al presente regolamento.

Art. 8

(Deposito e tracciamento dell'atto iscritto a repertorio)

1. Qualora l'atto iscritto nel Repertorio Notarile sia portato alla registrazione e la formalità non venga immediatamente eseguita, l'URC annota in REPE la data del suo deposito e, dal momento in cui il funzionario inserisce i dati dell'atto in RIPO, sono visibili su REPE la fase di lavorazione, i dati della liquidazione ed, infine, i dati dell'avvenuta registrazione.

2. Nel caso in cui il notaio abbia l'esigenza di ritirare sia originale che le copie, l'URC provvede a cancellare l'annotazione di avvenuto deposito e una eventuale consegna successiva è annotata nella data in cui viene nuovamente presentato.

3. L'annotazione della data di deposito ai sensi dei commi 1 e 2 funge da ricevuta per il notaio.

Art. 9

(Ricevuta di deposito di scrittura privata)

1. Qualora sia portata a registrazione una scrittura privata o altro atto non iscritto nel Repertorio Notarile, e la formalità non venga immediatamente eseguita, l'URC rilascia ricevuta cartacea su richiesta dell'esibitore.

Art. 10

(Effetto del mancato pagamento delle imposte sugli atti depositati)

1. Ai sensi dell'articolo 56 della Legge n.85/1981, il mancato pagamento produce l'effetto che il deposito dell'atto, benché materialmente effettuato, si considera come non avvenuto ai fini della registrazione e, scaduto il termine previsto dalla legge per il pagamento delle imposte, è dovuta la penale di tardiva registrazione.

CAPO III

REGISTRO DELLE FORMALITÀ DI REGISTRAZIONE

Art. 11

(Registro delle Formalità di Registrazione)

1. Il Registro delle Formalità di Registrazione contiene tutte le registrazioni ed è gestito mediante l'applicativo informatico RIPO che ha le seguenti caratteristiche:

a) utilizza tabelle preimpostate e costantemente aggiornate (emittente, forma atto, negoziazioni,

- imposte) allo scopo di rendere agevole l'attività di inserimento dei dati e consentire estrazioni statistiche;
- b) consente di gestire ogni atto, contratto o negozio giuridico tramite la richiesta di registrazione che costituisce il record univoco dell'atto o scrittura da registrare ed a cui fare riferimento per i relativi adempimenti;
 - c) attribuisce i dati del pagamento effettuato ed i dati di registrazione non appena eseguiti;
 - d) gestisce, mediante il Registro Riscossioni TS di cui all'articolo 17, le scadenze, le dichiarazioni, i pagamenti che maturano nel tempo.

Art. 12

(Richiesta di registrazione)

1. La richiesta di registrazione è costituita dai seguenti dati inseriti in RIPO da parte dei funzionari e degli operatori, ricavati da ciascun atto presentato per la registrazione:
 - a) esibitore: nominativo della persona fisica o giuridica che presenta l'atto alla registrazione. In sede di pagamento il contribuente può chiedere di intestare la quietanza a soggetto diverso da quello indicato come esibitore;
 - b) emittente: notaio che ha rogato l'atto o ruolo di pubblico ufficiale o autorità;
 - c) forma e data dell'atto, ed eventuale numero di Repertorio e di Custodia-Conservazione;
 - d) tipologia di negozio giuridico;
 - e) contraenti, mediante l'utilizzo del codice ISS o del Codice Operatore Economico. In loro mancanza, l'opzione No Cod;
 - f) oggetto, prezzo, valore;
 - g) liquidazione delle imposte e dei diritti;
 - h) eventuali benefici fiscali o norme di riferimento applicabili;
 - i) eventuali riferimenti a contratti precedenti, durata, scadenza e relative cause di scadenza;
 - l) eventuali annotazioni dell'operatore circa elementi importanti per liquidazione e registrazione.
2. Sulla richiesta di registrazione sono apposte la data, il nome e la firma di ritiro da parte dell'utente.
3. La richiesta di registrazione è archiviata congiuntamente all'atto a cui si riferisce.

CAPO IV

LIQUIDAZIONE E RISCOSSIONE DELLE IMPOSTE

Art. 13

(Obbligo di preventivo pagamento delle imposte)

1. Il Conservatore non può procedere ad alcuna registrazione, nemmeno virtuale, senza prima aver riscosso il pagamento delle imposte.
2. Ai fini della liquidazione dell'imposta di registro si osservano le disposizioni contenute nella Legge n.85/1981 e successive modifiche e nel presente regolamento.
3. Le imposte proporzionali e progressive sono calcolate sui prezzi ed i valori indicati in atto, fatta salva l'eventuale rivalutazione nel procedimento di accertamento di valore ai sensi degli articoli 25 seguenti della Legge n.85/1981 e successive modifiche.

Art. 14

(Richiesta di benefici fiscali)

1. In applicazione dell'articolo 2, secondo comma della Legge n.85/1981, le esenzioni e i benefici fiscali che il contribuente pretende siano applicati all'atto da registrare, sono espressamente richiesti nell'atto stesso, il quale deve contenere le dichiarazioni e la documentazione indicate dalle norme speciali per la sussistenza dei requisiti.

2. Qualora l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata da trascrivere, iscrivere o annotare non contenga quanto previsto al comma 1, e tuttavia il contribuente voglia richiedere l'applicazione di esenzioni e benefici, può effettuare apposita richiesta in cui dichiara e dimostra il possesso dei requisiti. Tale dichiarazione è autenticata e sottoposta ad autonoma registrazione.

3. Qualora la richiesta dei benefici che indica la sussistenza dei requisiti manchi nella scrittura privata e privata autenticata da sottoporre alla sola registrazione, il contribuente presenta la dichiarazione di cui al comma 2 la quale è unita alla copia ad uso registro, previo assolvimento dell'imposta di bollo prevista per le dichiarazioni.

Art. 15

(Dichiarazioni a fini di liquidazione delle imposte)

1. Per la registrazione di contratti soggetti ad imposta proporzionale e progressiva, che non contengano l'importo da assumere come imponibile, anche presunto, al fine di liquidare l'imposta il contribuente è tenuto a rilasciare dichiarazione di valore ai fini fiscali, esente da bollo, che resta unita alla copia d'archivio dell'atto registrato.

2. Qualora la dichiarazione non possa essere resa, in quanto al momento della registrazione il compenso sia ancora da maturare in tutto o in parte, oppure qualora l'importo non sia definitivo, il contratto assolve l'imposta di registro proporzionale o progressiva sulla parte di compenso definito o presunto; in mancanza di tale compenso, assolve l'imposta fissa in misura minima e la riscossione dell'imposta proporzionale/ progressiva su tutto o parte del valore del negozio è rinviata, ai sensi delle norme di cui al presente Capo, previa apposita iscrizione nel Registro Riscossioni TS.

3. Qualora l'atto sia portato alla registrazione a distanza di tempo dalla sua stipula, la dichiarazione di cui al comma 1 è resa con riferimento a tutto il periodo di vigenza del rapporto sorto in virtù del contratto o negozio giuridico, e l'imposta è liquidata per tutto il periodo indicato in tale dichiarazione.

4. L'applicazione dell'imposta proporzionale o progressiva è rinviata anche nel caso in cui il contratto sia sottoposto a condizione sospensiva non meramente potestativa.

5. Ai fini della registrazione virtuale, di cui all'articolo 5, la dichiarazione di valore non può essere differita ed in mancanza di imponibile il contribuente è tenuto a rilasciare la dichiarazione di cui al comma 1, relativa al valore effettivo o presunto del negozio giuridico. Tale dichiarazione resta unita alla copia timbrata ritirata dal contribuente.

Art. 16

(Obbligo di dichiarazione alla scadenza)

1. Per i contratti il pagamento delle cui imposte proporzionali e progressive sia differito ai sensi dell'articolo 15, commi 2 e 4, entro novanta giorni dalla scadenza indicata nel contratto o, in sua mancanza, dalla scadenza del Registro Riscossioni TS di cui all'articolo 19, il contribuente è tenuto a rilasciare dichiarazione all'URC circa la proroga o la cessazione del contratto e circa l'importo dei compensi erogati e da erogare.

2. Il pagamento delle imposte eventualmente dovute deve essere assolto entro il medesimo termine di cui al comma 1.

3. Su richiesta motivata del contribuente, l'Ufficio concorda il differimento del termine per la dichiarazione a data immediatamente successiva la chiusura dell'anno fiscale.

4. In caso di pagamento effettuato oltre i termini di cui sopra, si applicano le penali stabilite dall'articolo 58 della Legge n.85/1981.

Art. 17
(Registro Riscossioni TS)

1. Il Registro Riscossioni TS è formato dalle iscrizioni riguardanti ciascun contratto con scadenza TS, ossia soggetto ad imposte proporzionali e progressive non liquidabili immediatamente, in tutto o in parte, ovvero da riscuotere alla scadenza del periodo già trascorso, con riferimento al quale l'imposta sia stata assolta al momento della registrazione o l'imposta sia da riscuotere anticipatamente per il periodo di proroga del contratto.
2. Il Registro Riscossioni TS gestisce le scadenze e le dichiarazioni che il contribuente è chiamato a rilasciare per il suo costante aggiornamento.
3. Il Conservatore è tenuto ad iscrivere nel Registro i dati della registrazione dei negozi giuridici, per la riscossione successiva delle imposte proporzionali relative, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a:
 - a) atti vincolati a condizione sospensiva;
 - b) contratti in cui il compenso tassato non sia da considerare definitivo;
 - c) contratti in cui il compenso, o la parte di esso non tassato, sia conoscibile in data successiva alla registrazione;
 - d) contratti la cui durata sia prorogabile;
 - e) negozi giuridici che, per espressa previsione di legge speciale, abbiano assolto le imposte fisse in attesa delle verifiche da parte di altri organi ed uffici, sull'accesso ad istituti per i quali non sono dovute le imposte proporzionali;
 - f) riconoscimento di benefici fiscali i cui requisiti, o la permanenza dei cui requisiti, siano da verificare a distanza di tempo.
4. I record del Registro sono aggiornati sulla base delle dichiarazioni e dei contratti successivamente rese e registrati, diretti a modificare i contratti TS.
5. I nominativi dei contraenti sono aggiornati d'ufficio o su semplice richiesta del contribuente, per dare atto delle modifiche inerenti i subentri *mortis causa* o per divisione, permuta ed altri tipi di negozi giuridici registrati.

Art. 18
(Altre imposte)

1. Nelle iscrizioni del Registro Riscossioni TS sono accertate anche le imposte ipotecarie e di voltura eventualmente dovute ai sensi della Legge 29 ottobre 1981 n.83 e successive modifiche, della Legge 29 ottobre 1981 n.87 e successive modifiche, ed ai sensi dell'articolo 17 del presente regolamento.

Art. 19
(Gestione Scadenze TS)

1. Per i contratti da iscrivere nel Registro Riscossione TS, l'operatore che esegue la registrazione imputa in RIPO la data di scadenza TS a decorrere dalla quale diventa esigibile la dichiarazione di cui all'articolo 15.
2. La data di scadenza TS è ricavata dal contratto stesso o, nel caso in cui essa non sia indicata, coincide con la data in cui si compie il periodo di un anno dalla stipula, salvo accordo con il contribuente su data precedente o su data più coerente con la prestazione pattuita.
3. Nei casi in cui il contribuente dichiara che il rapporto è cessato e che non sono dovuti ulteriori compensi, l'Operatore URC chiude l'iscrizione nel Registro Riscossioni TS.
4. Negli altri casi, al fine delle riscossioni future, l'operatore URC aggiorna la data di scadenza del contratto sulla base della dichiarazione resa dal contribuente.

Art. 20

(Avviso di scadenza TS e Dichiarazione TS)

1. Al solo scopo di agevolare l'utente, senza esenzione dello stesso dai doveri attribuitigli dalla Legge n.85/1981 e successive modifiche e dal presente regolamento, l'URC invia un avviso al fine di rammentare la Scadenza TS.
2. Fermi restando i diritti di ripetizione fra le parti obbligate in solido o verso il contraente a cui spetti il pagamento delle imposte per accordo tra le parti stesse, l'URC invia l'avviso ad uno dei contraenti o al notaio, ai sensi dell'articolo 54 della Legge n.85/1981 e successive modifiche. Nelle locazioni l'avviso è inviato al locatore, se diverso dall'Ecc.ma Camera o da ente o soggetto di diritto pubblico.
3. Tra i diversi contraenti, l'avviso può essere inviato a chi risiede in territorio sammarinese.
4. L'avviso è inviato per posta ordinaria o per posta elettronica semplice al domicilio digitale e riporta i dati del contratto necessari al contribuente per la sua dichiarazione.
5. La dichiarazione è resa personalmente allo sportello dell'URC, oppure sul sito web dedicato, il cui indirizzo è indicato nell'avviso TS.

Art. 21

(Pagamento delle Imposte TS)

1. Il pagamento delle imposte è effettuato allo sportello Cassa dell'URC, oppure tramite bonifico bancario, oppure tramite i servizi di pagamento on line predisposti dall'Amministrazione Pubblica.

Art. 22

(Iscrizione nei Ruoli dell'Esattoria)

1. Il Conservatore esegue annualmente le indagini necessarie ad accertare l'eventuale esigibilità delle imposte tenute in sospeso, rilevando ritardi nelle dichiarazioni ovvero nei pagamenti, al fine di recupero delle somme.
2. Previo aggiornamento della posizione TS, l'URC iscrive nel ruolo dell'Esattoria le imposte calcolate sugli imponibili dichiarati dal contribuente moroso, sugli imponibili indicati nel contratto per gli anni precedenti ovvero sugli imponibili indicati nelle dichiarazioni relative agli anni precedenti.
3. Nei casi in cui non sia possibile riferirsi a casi precedenti, i dati sono ricavati dalle informazioni riferite dall'Ufficio Tributario ovvero da altre UO della Pubblica Amministrazione.

CAPO V

ORIGINALI E COPIE CONSERVATE DALL'URC E ACCESSO AI DATI

Art. 23

(Conservazione delle copie ad uso registro)

1. Gli esemplari dei contratti in originale o in copia ad uso registro, ai sensi dell'articolo 6, sono archiviati in appositi contenitori d'archivio, secondo l'ordine cronologico e la sequenza numerica della registrazione, muniti dell'annotazione dell'eseguita registrazione apposta sul margine destro della prima pagina in alto.
2. Gli esemplari di cui al comma 1, così conservati non costituiscono documento amministrativo a tutti gli effetti, trattandosi di atti di diritto privato riservati alle parti. Le norme e disposizioni sulla

documentazione amministrativa e sul procedimento amministrativo sono applicabili solo in quanto compatibili.

Art. 24

(Rilascio di copie degli esemplari d'archivio)

1. E' vietato al Conservatore rilasciare copia od estratto di atti pubblici registrati, o di permettere che del contenuto di detti atti si prenda annotazione. Se il Conservatore, trasgredisce a tale disposizione, è obbligato a corrispondere all'Ecc.ma Camera ed al notaio rogante, rispettivamente, il doppio dell'imposta di bollo dovuta per copie e per gli onorari notarili.
2. In applicazione dell'articolo 9 del Decreto Delegato 26 maggio 2017 n.55, il Conservatore può rilasciare copia autentica della copia d'archivio degli atti pubblici registrati o a tal fine depositati, esclusivamente allo scopo di consentire all'Ordine degli Avvocati e Notai di prendere visione degli atti per i quali l'URC faccia segnalazione ai sensi di legge e agli organi pubblici ed uffici amministrativi con potere di effettuare specifiche attività di indagine, controllo e vigilanza loro espressamente demandate dalla legge, nei rispettivi ambiti di competenza, previa motivata richiesta.
3. Gli atti pubblici notarili, le scritture e gli atti diversi sottoposti a registrazione e non oggetto di pubblicità immobiliare, sono atti riservati ed il Conservatore non può fornire informazioni al loro riguardo, né consentire visura se non alle parti contraenti e loro aventi causa e all'esibitore.
4. La copia delle scritture private può essere rilasciata solo ai contraenti, loro aventi causa o delegati. La delega ha le caratteristiche previste dalle norme sulla documentazione amministrativa e sul procedimento amministrativo, in particolare ai sensi dell'articolo 11 della Legge 5 ottobre 2011 n.160, dietro versamento, da parte del richiedente, dei prescritti diritti erariali e dell'imposta di bollo.
5. L'Archivista di Stato è soggetto agli stessi doveri previsti dal presente articolo per le copie ad uso registro allo stesso trasferite dal Conservatore, fatta salva l'applicazione delle norme sulla consultabilità dei documenti versati all'Archivio.

Art. 25

(Timbro di copia conforme)

1. L'URC, nel rilasciare la copia dell'esemplare della scrittura depositata agli atti dell'Ufficio, emette dichiarazione di copia autentica dell'originale o di copia conforme dell'esemplare depositato agli atti in copia autentica o in copia conforme.

Art. 26

(Accesso delle UO ai dati delle registrazioni)

1. L'accesso alla banca dati delle registrazioni, ivi compresa quella relativa al Registro Riscossione TS, è consentito mediante l'applicativo "RIPO Vedi" alle UO autorizzate solo qualora tali dati siano assolutamente indispensabili all'esercizio di attività concernenti i procedimenti amministrativi di competenza.
2. Le UO che accedono a tali dati, devono tenere conto del fatto che gli stessi, salvo errori, sono ricavati dalle dichiarazioni contenute nei contratti registrati e rilasciate nel tempo ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, senza compiti di verifica o di attestazione da parte dell'URC circa la loro veridicità e la loro coerenza con quanto possa risultare in altri uffici o servizi.

Art. 27

(Spazi per la collocazione degli esemplari di archivio)

1. Allo scopo di fornire agli utenti un servizio pratico efficiente, le copie d'archivio restano depositate in spazi dell'URC, salvo che tali spazi risultino insufficienti. In quest'ultimo caso, le copie d'archivio sono trasferite presso l'Archivio di Stato a partire da quelle più risalenti e, comunque, non prima di trenta anni dalla loro registrazione. A tale scopo è compito dell'Amministrazione garantire la disponibilità di spazi adeguati per la loro archiviazione.

Art. 28

(Abrogazione)

1. E' abrogato il Regolamento allegato alla Legge n.85/1981.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 4 dicembre 2024/1724 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI

Francesca Civerchia – Dalibor Riccardi

P. IL SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI
IL SEGRETARIO DI STATO
Marco Gatti