

Normativa e prassi

Preliminare di compravendita: doppia è la tassazione

24 Luglio 2019

Per la registrazione del contratto con somme a titolo di acconto deve essere applicata la tassazione in misura fissa di 200 euro, più 200 euro per gli acconti-prezzo

compravendita Per registrare un contratto preliminare di compravendita di un fabbricato, che prevede la corresponsione di somme a titolo di acconto assoggettati ad Iva, dovrà essere corrisposta l'imposta di registro nella misura fissa per il contratto preliminare e una seconda imposta fissa per il pagamento di uno o più acconti. Questa, in sintesi, la risposta dell'Agenzia all'interpello n. 311 del 24 luglio 2019

Quesito

L'istante è una società che deve registrare un contratto preliminare di compravendita di un fabbricato, nel quale sarà prevista anche la corresponsione di una somma a titolo di caparra/acconto-prezzo, un secondo acconto e un saldo, tutti soggetti ad Iva.

La società vuole sapere se sia dovuta un'unica imposta di registro, nella misura fissa di 200 euro, a prescindere dalle modalità di versamento degli acconti, o due imposte di registro, sempre in misura fissa, poiché nel contratto compare anche il secondo acconto, soggetto ad Iva.

Risposta dell'Agenzia

L'Agenzia, dapprima, ricorda che il contratto preliminare è l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente a stipulare un successivo contratto definitivo, indicandone i contenuti e gli aspetti essenziali, potendo inserire anche clausole accessorie a tutela dei rispettivi interessi, come la corresponsione di somme di denaro (a titolo di caparra e/o di acconti).

L'articolo 5 del Dpr n. 131/1986, n. 131 (Tur) prescrive che gli atti indicati nella Tariffa, Parte I del Tur sono soggetti a registrazione in termine fisso e i contratti preliminari di ogni specie sono

soggetti all'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, ai sensi dell'articolo 10 della Tariffa, Parte I del Tur.

Pertanto, il contratto preliminare in esame ha l'obbligo di registrazione in termine fisso, con l'applicazione della imposta di registro nella misura fissa.

Nella Nota viene stabilito che per la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica l'imposta proporzionale di registro nella misura dello 0,50%, mentre per le somme dovute a titolo di acconto sul prezzo, relative ad operazioni non soggette ad Iva, si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 3%.

In relazione a contratti preliminari come quello dell'istante, l'Agenzia richiama due documenti di prassi (risoluzione n. 197/2007 e circolare n. 18/2013), in base ai quali:

- agli acconti si applica l'imposta di registro nella misura fissa, secondo il principio di alternatività Iva/registro sancito dall'articolo 40 del Tur
- alla caparra, che è normalmente soggetta ad imposta proporzionale di registro ed esclusa dal campo di applicazione dell'Iva, la tassazione segue il trattamento fiscale previsto per gli acconti-prezzo, se la stessa assolve anche la funzione di acconto sul prezzo.

Pertanto, per la registrazione del contratto preliminare che prevede la corresponsione di somme a titolo di acconto assoggettati ad Iva dovrà essere corrisposta l'imposta di registro nella misura fissa per il contratto preliminare e una seconda imposta fissa per la pattuizione che stabilisce la dazione di uno o più acconti, assoggettati ad Iva.

L'Agenzia ritiene che per la registrazione di tale tipologia di contratto preliminare debba essere applicata la tassazione di 200 euro per il contratto preliminare, più 200 euro per gli acconti-prezzo.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/preliminare-compravendita-doppia-e-tassazione>