

REGISTRAZIONE DEI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

L'art.10 della Tariffa allegata al T.U. 131/1986 prevede l'obbligo della registrazione dei preliminari (anche se conclusi per scrittura privata)

SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE

Sono obbligati a richiedere la registrazione:

A) le parti contraenti per le scritture private non autenticate, se il venditore è un privato che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione. Il preliminare di vendita concluso per scrittura privata **non è soggetto** a registrazione se la parte che promette la vendita è un'impresa e solo se il preliminare non contiene caparre (**in presenza di caparre è sempre obbligatoria la registrazione del preliminare in termine fisso**).

B) i notai per gli atti da essi ricevuti od autenticati;

C) gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al corpo della Guardia di Finanza per gli atti da registrare d'ufficio;

D) gli agenti d'affari in mediazione iscritti nel ruolo degli agenti immobiliari, per le scritture private non autenticate stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

Gli agenti immobiliari sono **solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta** per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

OPERAZIONI NON SOGGETTE AD IVA

Per la registrazione del preliminare è prevista **l'imposta di registro fissa di Euro 200,00**. Inoltre:

- Se il preliminare prevede la dazione di somme a titolo di **caparra confirmatoria**, è prevista la tassazione nella misura di **0,50%**.
- Se prevede il pagamento di **acconti (non soggetti ad I.V.A.)**, è prevista la tassazione nella misura del **3%**.

In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto notarile definitivo e pertanto in tale ultima sede verrà versata la rimanente imposta defalcata di quella già versata in sede di registrazione di preliminare di compravendita.

OPERAZIONI SOGGETTE AD IVA

La Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.197/E dell'1 agosto 2007 dispone che **se** il versamento di una somma di danaro ha la **duplice natura di caparra e di acconto prezzo**, prevale, ai fini fiscali, quella di acconto, con la conseguenza che **il pagamento dovrà essere fatturato**, non sarà dovuta

imposta di registro proporzionale (quietanza) ma solo **in misura fissa** (dovuta per la fattispecie "preliminare").

Pertanto, per la registrazione del preliminare è prevista **l'imposta di registro fissa di Euro 200,00**.
Se viene versata una **caparra confirmatoria** e l'importo della tassazione allo 0,50% supera euro 200, conviene denominare in sede di preliminare la "**caparra confirmatoria anche acconto prezzo**" in modo da risparmiare sull'imposta di registro che non potrà essere recuperata in sede di rogito notarile in quanto soggetto ad iva.

L'ulteriore imposta da versare sarà pertanto **euro 200 in misura fissa sulla caparra**.

PERCHE' CONVIENE REGISTRARE I PRELIMINARI

Anche nei casi in cui la registrazione non è obbligatoria, conviene registrare il preliminare.

In caso di fallimento del venditore, infatti, il contratto preliminare non è opponibile al fallimento se non ha data certa anteriore.

Anche i benefici riconosciuti agli acquirenti di immobili da costruire (ai sensi del D.Lgs. 122/2005) presuppongono l'esistenza di un preliminare di data certa.

TABELLA RIASSUNTIVA

DELLE ALIQUOTE E DEI CODICI DI REGISTRAZIONE

6. UFFICIO O ENTE per San Benedetto del Tronto TQP 7. COD. TERR. H769 7 9. CAUSALE RP

NEL CASO DI preliminare con ACCONTO COME CAPARRA CONFIRMATORIA

(PRELIMINARI NON SOGGETTI AD IVA)

Imposta fissa per registrazione preliminare € 200,00

- codice 109T prima casa
- codice 104T fabbricati
- codice 105T terreni

sulla **caparra confirmatoria** (0,50%)

- codice 109T

sugli acconti versati e da versare 3%

- codice 109T

NEL CASO DI preliminare con ACCONTO SENZA CAPARRA CONFIRMATORIA

(PRELIMINARI NON SOGGETTI AD IVA IVA)

Imposta fissa per registrazione preliminare €. 200,00

- codice 109T prima casa
- codice 104T fabbricati
- codice 105T terreni

sugli acconti versati e da versare 3%

- codice 109T

Imposta fissa ipotecaria

- codice 109T

NEL CASO DI ATTO IN IVA

Imposta fissa per registrazione preliminare €. 200,00

- codice 109T prima casa
- codice 104T fabbricati
- codice 105T terreni

Imposta fissa sulla caparra confirmatoria € 200

- codice 109T

