Imposta di registro – Preliminare per cessione ad IVA con acconti – R. 311/2019

2 Agosto 2019

Doppia imposta fissa di registro, pari a complessivi 400 euro, sul preliminare relativo ad una compravendita immobiliare assoggettata ad IVA, che prevede caparra con funzione anche di acconto ed ulteriori acconti/prezzo.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.311 del 24 luglio 2019** in merito al corretto regime fiscale, ai fini dell'imposta di registro, nell'ipotesi di cessione di un fabbricato assoggettata ad IVA, che prevede il pagamento di somme a titolo di caparra/acconto ed acconto/prezzo.

Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria richiama sia la disciplina generale relativa alla tassazione, ai fini dell'imposta di registro, in presenza di contratti preliminari di compravendita, sia i propri precedenti chiarimenti in materia e ricorda che:

- o il contratto preliminare di compravendita (a prescindere dall'applicabilità, o meno, del regime IVA) deve essere assoggettato ad imposta di registro nella misura fissa di 200 euro[1];
- o in presenza di caparra confirmatoria, si applica l'imposta proporzionale pari allo 0,50%[2] (a prescindere dall'applicabilità, o meno, del regime IVA sul preliminare)[3];
- o nell'ipotesi di pagamento di acconti, l'Agenzia delle Entrate ricorda che:
- se il **preliminare non è assoggettato ad IVA** (ad esempio cessione da un privato, non soggetto IVA), sugli stessi si applica l'**imposta proporzionale pari al 3%**[4];
- **se il compromesso è assoggettato ad IVA** (ad esempio, cessione da impresa costruttrice/ristrutturatrice su opzione), sugli **acconti** si applica l'**imposta di registro** nella misura fissa di **200 euro**[5].

Inoltre, qualora venga previsto il **pagamento** di una **caparra confirmatoria**, il cui **importo** rivesta **anche** la **funzione di acconto**, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di 200 euro (importo complessivo per tutti gli acconti/caparra ed acconti/prezzo)[6].

Ciò premesso, alla luce di tale ricostruzione, l'Agenzia delle Entrate conferma che, nel caso di specie (preliminare assoggettato ad IVA e pagamento di acconti, nonché di una caparra con funzione anche di acconto), l'imposta di registro è dovuta due volte, sia per la registrazione dell'atto (pari a 200 euro), sia

sul pagamento degli acconti e della caparra/acconto (pari a 200 euro), per complessivi 400 euro.

Per completezza, si ricorda che gli **importi versati** all'atto della stipula di un contratto preliminare si considerano come **caparra confirmatoria solo** se le **parti** contraenti abbiano **espressamente inteso attribuire a tali somme** questa **specifica funzione**.

Unicamente in tale ipotesi, pertanto, i medesimi importi scontano imposta proporzionale di registro dello 0,50%, anche nel caso in cui il trasferimento del bene sia soggetto ad IVA.

In caso contrario, se le parti non hanno specificato la natura di quanto versato in sede di stipula del contratto preliminare, o se hanno previsto per iscritto che tali somme costituiscono anticipi sul corrispettivo complessivo di cessione (acconti), l'imposta proporzionale dello 0,50% non deve essere applicata (cfr. anche la C.M. 18/E/2013).

In conclusione, si richiama l'attenzione delle imprese cedenti sul fatto che, per evitare l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro (pari allo 0,50%) sulle somme versate a titolo di caparra (imposta non recuperabile in sede di stipula del rogito)[7], occorre, in ogni caso, attribuire espressamente a tali somme anche la natura di acconti/prezzo.

- [1] Ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 131/1986, nonché dell'art.10 della tariffa, parte prima, a questo allegata.
- [2]Cfr. l'art.6 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.
- Infatti, stante la funzione risarcitoria della caparra confirmatoria, nonché per la mancanza del presupposto oggettivo, la stessa è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA (cfr. gli artt.2-3 e 15 del D.P.R. 633/1972).
- [4]Cfr. l'art.9 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.
- Li Ai sensi del principio di alternatività IVA/Registro art.40 del medesimo D.P.R.
- $^{\text{[6]}}$ Cfr. anche la R.M. 197/E/2007 a C.M. 18/E/2013 e la R.M. 302028/1974.
- In linea generale, invece, l'imposta pagata ai fini della registrazione del preliminare è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.