

La Registrazione del Contratto Preliminare di Compravendita

Normativa sulle Locazioni e registrazione on-line

Ombretta Germi, Alessio Consoli

Agenzia delle Entrate, Ufficio della Spezia

La Spezia, 6 Marzo 2009

La Registrazione del Contratto Preliminare di Compravendita

Contratto preliminare

Possibile definizione:

Il contratto preliminare è l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo, indicandone subito gli aspetti essenziali.

Contratto preliminare

(Disciplina Fiscale)

Il contratto preliminare deve essere registrato entro 20 giorni dalla sua sottoscrizione (art. 13 D.P.R. 131/86 e art. 10 della Tariffa, Parte I, D.P.R. 131/86).

La registrazione comporta il versamento delle seguenti imposte:

- ✓ Imposta di Registro: € 168,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita
- ✓ Imposta di Bollo: € 14,62 (ogni 100 righe)

All'atto della registrazione occorre presentare compilato anche il Modello 69.

Contratto preliminare

Clausole accessorie:

- ✓ Caparra confirmatoria
- ✓ Caparra penitenziale
- ✓ Clausola penale
- ✓ Acconti

Caparra confirmatoria

(art. 1385 cod. civ.)

Rappresenta una somma di denaro o altre cose fungibili (sostituibili), che una parte dà all'altra al momento della conclusione del contratto per confermare l'impegno assunto contrattualmente.

Caparra confirmatoria

(Disciplina Fiscale)

La presenza nel contratto preliminare della caparra confirmatoria prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dello 0,50% sull'ammontare della stessa (artt. 6 e 10 della Tariffa Parte I, D.P.R. 131/86).

Non è mai assoggettabile ai fini Iva.

Caparra penitenziale

(art. 1386 cod. civ.)

Rappresenta una somma di denaro o altre cose fungibili, che una parte dà all'altra al momento della conclusione del contratto come prezzo (corrispettivo) del diritto di recesso esercitato da una o entrambe le parti.

Caparra penitenziale

(Disciplina Fiscale)

La presenza nel contratto preliminare della caparra penitenziale sconta l'imposta di registro nella misura del 3% calcolata sull'ammontare della stessa (art 9 della Tariffa Parte I, D.P.R. 131/86).

Non è mai assoggettabile ai fini Iva.

Clausola Penale

È disciplinata dall'art. 1382 del cod. civ. che la qualifica come una pattuizione con cui le parti convengono che,

“... in caso di inadempimento, o di ritardo nell'adempimento uno dei contraenti è tenuto ad una determinata prestazione ...” consistente nel pagamento di una somma di denaro a titolo di sanzione.

Clausola Penale

(Disciplina Fiscale)

La clausola penale produce i suoi effetti solo a seguito dell'inadempimento dell'obbligazione principale.

Ai fini dell'imposta di registro quindi, trova applicazione, per analogia, la disciplina degli atti sottoposti a condizione sospensiva (articolo 27 D.P.R. 131/87).

Pertanto, al momento della registrazione è dovuta l'imposta in misura fissa (€ 168,00).

Clausola Penale

(Disciplina Fiscale)

L'applicazione dell'imposta proporzionale del 3% (art 9 della Tariffa Parte I, D.P.R. 131/86) sarà dovuta all'avverarsi della condizione prevista nel contratto preliminare.

La realizzazione della condizione con la conseguente ulteriore liquidazione dell'imposta deve essere denunciata entro 20 giorni dall'evento nell'ufficio presso cui è stato registrato il contratto.

Acconto

(Disciplina Fiscale)

Rappresenta un'anticipazione del prezzo pattuito per l'atto definitivo.

La presenza nel contratto preliminare di una somma a titolo di acconto prevede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3% sull'ammontare della stessa.

Se il pagamento dell'acconto viene assoggettato ad Iva, secondo il principio dell'alternatività Iva/Registro, viene applicata l'Iva (artt. 6 e 9 della Tariffa Parte I, D.P.R. 131/86).

Stipulazione del contratto “definitivo”

L'imposta di registro pagata in sede di preliminare a seguito di caparra confirmatoria o di acconto viene imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto **definitivo** (art. 10 Tariffa Parte I del D.P.R. 131/86).

Mancata stipulazione del contratto “definitivo”

L'Amministrazione finanziaria ritiene che «nel caso in cui il contratto definitivo non venga posto in essere, le somme riscosse in sede di registrazione del preliminare rimarranno definitivamente acquisite all'Erario» (C.M. 10/06/1986 n. 37).

Nel caso in cui il contratto definitivo non venga stipulato a causa di dichiarazione di nullità o annullamento del preliminare per causa non imputabile alle parti l'imposta versata sarà rimborsabile (art. 38 D.P.R. 131/86).

Problematiche

Versamento di caparra confirmatoria da imputare successivamente al corrispettivo di un contratto definitivo assoggettato ad Iva.

Non potendo imputare l'imposta di registro pagata al momento del preliminare con l'imposta di registro dovuta in misura fissa al momento della stipulazione del contratto definitivo (in quanto assoggettato ad Iva), nascono problematiche in merito alla duplicazione di imposizione (Iva e Registro).

Soluzione

Nel contratto preliminare occorre rilevare che la somma corrisposta venga versata sia a titolo di caparra confirmatoria sia a titolo di acconto.

Così operando viene attribuita a tale somma la qualifica fiscale di acconto (R.M. 197/E del 01/08/2007).

Cessione del contratto preliminare

Cessione del contratto preliminare senza corrispettivo:

- ✓ *Imposta in misura fissa 168,00 (art. 31 TUR)*
- ✓ *+ imposta proporzionale 0,50% in caso di somme rimborsate al cedente (art. 5 Parte II Tariffa allegata al TUR)*

Cessione del contratto preliminare con corrispettivo:

- ✓ *Imposta in misura fissa 168,00 (art. 31 TUR)*
- ✓ *+ imposta proporzionale 0,50% in caso di somme rimborsate al cedente (art. 5 Parte II Tariffa allegata al TUR)*
- ✓ *+ imposta proporzionale 3% sul corrispettivo di cessione (nel caso in cui non sia assoggettato ad Iva) (art. 9 Parte I Tariffa allegata al TUR)*

Tabella riassuntiva degli adempimenti in materia di Imposta di Registro

	Operazione non soggetta Iva	Operazione imponibile Iva
Preliminare senza pagamento di somme	€ 168,00	€ 168,00
Presenza di caparra confirmatoria	0,50%	0,50%
Presenza di caparra penitenziale	3%	3%
Presenza di clausola penale	€ 168,00 + eventuale 3% all'avveramento della condizione	€ 168,00 + eventuale 3% all'avveramento della condizione
Presenza di acconto	3%	€ 168,00

Responsabilità del mediatore

Gli agenti immobiliari sono solidalmente responsabili per la registrazione e per il pagamento delle imposte dovute in base ai contratti preliminari (comprese le eventuali sanzioni da scontare in caso di mancata registrazione).

L'eventuale avviso di liquidazione dell'Ufficio sarà irrogato oltre che alle parti anche al mediatore che ha prestato la propria attività professionale.

Resta salvo il diritto di rivalsa del mediatore nei confronti delle parti nel cui interesse è stato stipulato l'atto.

Sanzioni e Ravvedimento operoso

In caso di mancata registrazione del contratto preliminare si applica la sanzione dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta.

È possibile regolarizzare la violazione attraverso l'istituto del Ravvedimento Operoso riducendo le sanzioni:

- ✓ ad $1/12$ del minimo (10%) se si provvede alla regolarizzazione entro novanta giorni dal termine dalla violazione;
- ✓ ad $1/10$ del minimo (12%) se si provvede alla regolarizzazione entro un anno dal termine dalla violazione.

Ravvedimento Operoso

L'istituto del Ravvedimento Operoso è applicabile qualora non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche da parte dell'Ufficio.

Sulle imposte dovute vanno comunque conteggiati gli interessi al saggio legale del 3%.

Normativa sulle locazioni e registrazione on-line

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Definizione (art. 1571 cod. civ.)

“La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato periodo verso un determinato corrispettivo.”

LOCAZIONE BENI IMMOBILI

➤ Contratti di locazione uso abitativo

Legge 431/1998

➤ Contratti di locazione uso commerciale

Legge 392/1978

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

	Locazione a canone libero	Locazione a canone concordato		
		Ordinari	A studenti	Transitori
Durata	4+4	3+2	Da 6 mesi a 3 anni	Da 1 a 18 mesi
Canone	Concordato tra le parti	Tetto minimo e massimo stabilito da accordi territoriali		Fino al 20% superiore al canone concordato

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

	Locazione ordinaria	Locazione per attività alberghiera
Durata	6+6	9+9
Canone	Concordato tra le parti	

Registrazione dei contratti di locazione

La registrazione va effettuata entro 30 giorni
dalla stipula del contratto (art. 17 D.P.R. 131/86).

Modalità di registrazione

➤ In forma cartacea

→ Mod. 69

→ Almeno 2 copie dei contratti firmati in originale

→ Mod. F23

→ Una marca da bollo da € 14,62 su ogni copia contratto ogni 100 righe

➤ Telematica

→ Obbligatoria per chi possiede almeno 100 immobili

→ Facoltativa per tutti gli altri contribuenti

La registrazione Telematica

Vantaggi:

- Comodità: si evitano le code agli sportelli dell' Agenzia e delle banche per il pagamento delle imposte;
- Economicità: il programma di compilazione può essere scaricato gratuitamente. È possibile anche registrare il contratto direttamente su Internet grazie alla nuovissima applicazione "Locazioni web";

La registrazione Telematica

- Sicurezza: i dati trasmessi possono essere letti solo dall'Agenzia delle Entrate;
- Facilità: molti dei campi sono già compilati;
- Assistenza: sia telefonica che online

Imposta di Registro

Entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto, o dalla data di decorrenza del contratto se anteriore, e comunque prima di presentare alla registrazione il contratto, occorre versare l'imposta di registro presso qualsiasi banca, posta o agente della riscossione.

Con la registrazione telematica invece il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

Modalità di pagamento

L'imposta di registro può essere versata:

- ✓ Con riferimento alla prima annualità
- ✓ Per l'intera durata del contratto

Pagamento della sola prima annualità

L'imposta, arrotondata all'unità di euro, è calcolata applicando il 2% sul canone riferito al primo anno, con un minimo di € 67,00.

Per le annualità successive occorre tenere conto anche degli adeguamenti ISTAT (l'imposta può essere anche inferiore ad euro 67,00, ma va sempre arrotondata all'unità di euro).

Pagamento per l'intera durata del contratto

L'imposta, arrotondata all'unità di euro, è calcolata applicando il 2% all'importo pattuito per l'intera durata del contratto con un minimo di € 67,00.

A tale somma viene applicato uno sconto pari al prodotto tra la metà del tasso legale (1,5%) e il numero di annualità.

In caso di risoluzione anticipata del contratto si ha diritto al rimborso dell'imposta pagata relativo alle annualità successiva a quella in corso.

Esempio di versamento pluriennale

Durata contratto: 4 anni

Canone intera durata del contratto: 7.200 (canone annuo) x 4 (anni) = 28.800 euro

Imposta compl. dovuta: 28.800 x 2% = 576 euro

Sconto per versamento in unica soluzione: 576 x (4 x 1,5%) = 34,56 euro

Imposta dovuta per versamento in unica soluzione: 576 – 34,56 = 541,44 euro (arrotondata a 541,00 euro)

Riduzione dell'imposta per i contratti a canone concordato

L'imposta calcolata viene ridotta del 30% nel caso di contratti a canone convenzionale:

- Locazioni di immobili urbani ad uso abitativo con fabbricati siti nei comuni ad alta intensità abitativa (3+2);
- Locazioni di immobili urbani ad uso abitativo a studenti universitari.

Comuni ad alta densità abitativa

Nella provincia della Spezia i comuni ad alta intensità abitativa sono i seguenti:

- La Spezia;
- Arcola;
- Lerici;
- Levanto;
- Ortonovo;
- Santo Stefano di Magra;
- Sarzana.

Immobili strumentali per natura

Sono considerati immobili strumentali per natura quelli che, per legge, non possono essere destinati ad una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Sono strumentali per natura quelli appartenenti alle categorie catastali B, C, D, E, A10.

Le pertinenze seguono la disciplina dei fabbricati ai quali si riferiscono (C.M. 16/11/2006 n. 33/E)

Immobili strumentali per natura

La locazione di immobili strumentali resa da un locatore soggetto all'imposizione dell'Iva sconta l'imposta nella misura dell'1%.

È indipendente il fatto che la locazione sia imponibile o esente ai fini Iva.

Locazione immobili strumentali

(Locatore soggetto Iva)

Conduttore	Trattamento Iva	Trattamento Registro
Soggetto Iva con pro-rata di detraibilità $\leq 25\%$	Imponibile (20%)	1%
Soggetto Iva con pro-rata di detraibilità $> 25\%$	Esente (salvo opzione per l'applicazione dell'Iva)	1%
Soggetto che non agisce nell'esercizio d'impresa, di arti o professione	Imponibile (20%)	1%

Sanzioni e Ravvedimento operoso

In caso di mancata registrazione del contratto di locazione si applica la sanzione dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta.

È possibile regolarizzare la violazione attraverso l'istituto del Ravvedimento Operoso riducendo le sanzioni:

- ✓ ad $1/12$ del minimo (10%) se si provvede alla regolarizzazione entro novanta giorni dal termine dalla violazione;
- ✓ ad $1/10$ del minimo (12%) se si provvede alla regolarizzazione entro un anno dal termine dalla violazione;

Ravvedimento Operoso

L'istituto del Ravvedimento Operoso è applicabile qualora non siano iniziati accessi, ispezioni e verifiche da parte dell'Ufficio.

Sulle imposte dovute vanno comunque conteggiati gli interessi al saggio legale del 3%.

Normativa di riferimento

- Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633;
- Legge 27 luglio 1978 n. 392;
- Risoluzione Ministeriale 19 dicembre 1974 n. 302028;
- Risoluzione Ministeriale 3 gennaio 1985 n. 251127;
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131;
- Circolare 10 giugno 1986 n. 37/220391;
- Riunione Ipsett. Comp. Tasse e Imposte indirette sugli affari 9 giugno 1987;
- Risoluzione Ministeriale 6 dicembre 1989 n. 550293;
- Risoluzione Ministeriale 18 giugno 1990 n. 310388;
- Risoluzione Ministeriale 8 agosto 1992 n. 260359;
- Legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- Circolare Agenzia Entrate 16 novembre 2006 n. 33/E;
- Legge 27 dicembre 2006 n. 296;
- Risoluzione Agenzia Entrate 1 agosto 2007 n. 197/E.