

## OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

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

Per la registrazione del preliminare è prevista l'imposta di registro fissa di Euro **168,00**.

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 definitivo.

L'obbligo di registrazione a termine fisso delle scritture non autenticate contenenti **preliminari soggetti ad IVA**, sussiste **solo in presenza di caparre**.

### In sintesi:

- il preliminare concluso con il ministero del **notaio** è sempre soggetto a registrazione;
- il preliminare concluso per **scrittura privata** è **sempre soggetto a registrazione** 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 se il preliminare non contiene caparre (in presenza di caparre è sempre obbligatoria la registrazione del preliminare in termine fisso).

## SOGGETTI OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE

Sono obbligati a richiedere la registrazione, tra l'altro:

- A)** le parti contraenti per le scritture private non autenticate;
- 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.

## 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.

## 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").

Ovviamente la qualificazione in atto della parte di corrispettivo quale caparra confirmatoria evita il pagamento dell'iva.

# **TABELLA RIASSUNTIVA DELLE ALIQUOTE E DEI CODICI DI REGISTRAZIONE**

## **NEL CASO DI ACCONTO COME CAPARRA CONFIRMATORIA**

Imposta fissa per registrazione preliminare €. 168,00  
- codice 111T 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 ACCONTO SENZA CAPARRA CONFIRMATORIA**

Imposta fissa per registrazione preliminare - €. 168,00  
- codice 111T 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 €. 168,00  
- codice 111T prima casa  
- codice 104T fabbricati  
- codice 105T terreni

Imposta fissa sulla caparra confirmatoria  
- codice 109T

In tutti i casi va aggiunto:  
- codice 964T TRIBUTI SPECIALI €. 3,72