Contratto preliminare e contratto definitivo: come determinare imposta di registro

di Claudio Sabbatini

Pubblicato il 17 Maggio 2023

Imposta di registro: il caso della **tassazione del contratto preliminare superiore** a quella prevista nell'**atto definitivo**.

Un caso di applicazione di imposta di registro a Srl che ha stipulato preliminare per compravendita di quote

Domanda

Una **SRL** ha stipulato un **preliminare** per la **compravendita di quote detenute in altra società**.

La SRL (promissario acquirente) ha corrisposto **alla parte promittente venditrice** (una persona fisica, che possiede le quote al di fuori dell'esercizio di imprese, arti e professioni) un **importo a titolo di caparra confirmatoria**.

Il **Notaio** incaricato di assistere le parti ha stipulato e successivamente registrato il contratto **preliminare di compravendita**.

In tale occasione **ha liquidato le imposte d'atto in misura fissa**, in considerazione del fatto che **l'atto definitivo sarà assoggettato ad imposta di registro in misura fissa**.

L'**Agenzia delle Entrate** invece la **pensa diversamente**, e richiede – con atto di liquidazione – le **imposte d'atto in misura proporzionale**, citando l'art. 10 Dpr 131/1986 della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr 131/1986.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Risposta

La questione proposta nel quesito non è pacifica, altrimenti non ci sarebbero giudizi che sono giunti fino all'attenzione della Corte di Cassazione.

Da un lato c'è il pensiero dell'agenzia delle Entrate che distingue il preliminare (avente effetti obbligatori) e il definitivo (avente effetti reali). Stante questa distinzione **l'Agenzia ritiene che ogni atto debba subire la tassazione per quanto ivi contenuto**.

Per cui a fronte degli acconti non soggetti ad Iva e della caparra versati saranno dovute le imposte proporzionali (3% e 0,5%).

A nulla rileva il regime di tassazione del contratto definitivo (che, nel caso della cessione quote, vedrà l'applicazione della misura fissa).

Il parere dell'Agenzia Entrate

L'Agenzia Entrate, ad esempio, si è espressa sul tema con la **circolare 14 ottobre 2021, n. 12/E**, § 2.1 (agevolazione per la *"prima casa under 36"*), affermando che **il contratto definitivo (detassato) potrebbe non essere stipulato oppure essere stipulato oltre i termini richiesti per l'applicazione dell'agevolazione, per cui alla registrazione del preliminare sono dovute anche le imposte proporzionali nella misura ordinaria** (nello stesso senso Risposta Interpello 650/2021[1]).

Resta salva la facoltà di chiedere il rimborso delle imposte proporzionali versate (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18 del

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D