



REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE

Prot. Gen. N. 272/10

DI RIMINI  
 Sezione II

Prot. Sent.

Sentenza n. 18/02/11

Riunita nelle persone dei Sigg.ri

Ottavio Ferrari Acciajoli

Presidente

Celio Piccioni

Componente *rel*

Mario Checchi

Componente

OGGETTO

Segretario Sig.ra Iacomucci Tiziana

Ricorso prodotto

Da : [REDACTED]

Ha emesso la seguente

SENTENZA

IN PUBBLICA UDIENZA

Sul ricorso prodotto da: [REDACTED] in proprio ed  
 elettivamente domiciliato presso il suo Studio in [REDACTED]  
 [REDACTED]

CONTRO

Imposta: REGISTRO

AG. ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE - UFFICIO  
 CONTROLLI - RIMINI

Difeso da: Dott.ssa Anna Lisa Alicino

AVVERSO

Celio Piccioni

AVVISO DI LIQUIDAZIONE E IRROG. SANZ. 2009/ORA00017

Depositato in Segreteria  
 il 16 marzo 2011

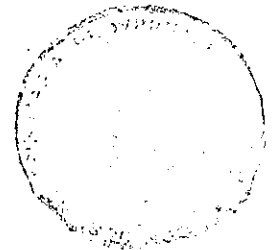
Udito il relatore: Celio Piccioni

Le parti presenti, ammesse alla discussione così concludono:

*Per il ricorrente:* accogliersi il ricorso

*Per il resistente:* respingersi il ricorso

IL DIRETTORE DI SEGRETARIA  
*Maria Tosi*



██████████ ricorre contro l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni codice 2010/ORA00017 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini, notificato in data 04/03/2010 e recante la richiesta da parte dell'Ufficio, ai sensi dell'art. 10 e seguenti del D.P.R. 131/1986, del versamento di imposta di registro proporzionale su caparra confirmatoria ed in termine fisso per Euro 396,75 oltre a sanzioni per Euro 476,10, ed interessi per Euro 73,17 per mancata registrazione della promessa di vendita di unità immobiliare ad uso residenziale stipulata tra la società ██████████ (parte promittente) ed il sig. ██████████ (parte promissaria) in data 31/03/2003.

Il ricorrente eccepisce che, trattandosi di scrittura privata non autenticata, soggetta all'IVA, sarebbe soggetta a registrazione solo in caso d'uso; contesta poi che la caparra confirmatoria sia assoggettabile ad imposta proporzionale di registro ex art. 6 T.U.R..

Il ricorso è fondato.

Dispone l'art. 5, comma 2 del D.P.R. n. 131/1986 che le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in essa contemplate sono relative ad operazioni soggette ad IVA.

Questa la norma applicabile nella specie, dato che il contratto preliminare di cui si discute risulta pacificamente redatto in una scrittura privata con firme non autenticate; l'assoggettamento di tale atto a registrazione in caso d'uso o in termine fisso è condizionata alla circostanza che le disposizioni in essa contemplate siano o meno relative ad operazioni soggette ad IVA.

Leggendo il contratto stipulato dalla società ██████████ (parte promittente) con ██████████ (parte promissaria) si può constatare

agevolmente che in esso è prevista la vendita di unità immobiliari cioè un'operazione soggetta ad IVA, e si stabilisce il pagamento del corrispettivo maggiorato di IVA nonché un pagamento immediato, sempre assoggettato ad IVA. Il che appare in tutto rispondente alla previsione del menzionato art. 5, secondo cui la scrittura privata de quo doveva essere registrata solo in caso d'uso.

Sostiene il contrario l'Agenzia che, data la natura obbligatoria e non reale del contratto preliminare, questo avrebbe una sua autonomia rispetto al contratto definitivo, per cui anche a prescindere dalla regolamentazione del secondo, il primo dovrebbe essere registrato in termine fisso.

L'argomento, però, è inconferente perché il regime applicabile nella specie non deriva dal collegamento con il contratto definitivo, bensì dalla sua natura di scrittura privata con firme non autenticate e dal tipo di disposizioni contenute nell'atto.

Né giova sottolineare che nel preliminare è prevista una caparra confirmatoria non assoggettabile ad Iva, con conseguente inapplicabilità dell'art. 5 più volte citato.

Infatti, leggendo bene il contenuto del contratto si vede che la somma versata al momento della sottoscrizione rappresenta la prima rata del prezzo e non una caparra, tanto è vero che quella somma che, in un periodo successivo, si dice dover essere restituita "a titolo di caparra confirmatoria", è collegata solo al non verificarsi di una condizione del contratto e non ad un inadempimento imputabile al debitore, com'è connaturale alla caparra.

In conclusione quindi il ricorso deve essere accolto e l'avviso di liquidazione annullato.

Le spese di lite possono essere compensate, trattandosi di questione interpretativa.

P.Q.M.

in accoglimento del ricorso annulla l'avviso di liquidazione ed irrogazione delle sanzioni impugnato.

Spese compensate.

Rimini, li 18/02/2011

L'estensore

Celso Piccioni



Il Presidente

Ottavio Ferrari Acciajoli

