Contrattazione immobiliare, prezzo, caparra... e imposta di registro

Autore : Studio Legale Magri Matteo

Categoria : In Pratica

Tagged as : caparra, immobiliimposta di registro

Data : 14 Settembre 2022

Nella contrattazione immobiliare, sin dalla fase preliminare, sono molti gli aspetti che è necessario considerare prima di poter arrivare a concludere l'affare.
Così, ad esempio, bisogna valutare lo stato dell'immobile, la regolarità urbanistica e catastale del fabbricato, la presenza di eventuali vincoli, la classe energetica, le condizioni della vendita e, non da ultimo, considerare anche gli aspetti di natura fiscale.

Come abbiamo scritto in varie occasioni, da ultimo in questo articolo, la stesura del contratto preliminare, o compromesso, e delle relative clausole è una fase importante e fondamentale di tutta la contrattazione.

Contratto preliminare, registrazione e caparra
Salvo che sia necessario procedere alla sua trascrizione, e in tal caso sarà necessario l'intervento di un notaio, - il quale provvederà anche ai vari adempimenti -, il preliminare una volta firmato dalle parti deve essere registrato entro i successivi 20 giorni.
All'atto della registrazione, tra gli altri, è previsto anche il pagamento dell imposta di registro proporzionale pari:

- allo 0,50% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
- al 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita

È bene ricordare che se nel preliminare non è specificato a che titolo sono state corrisposte le somme, queste vanno considerate acconti sul prezzo di vendita, e quindi assoggettate all'imposta del 3% (ndr: è anche questo uno degli aspetti cui ci riferivamo quando abbiamo evidenziato l'importanza delle singole clausole contenute nel contratto).

Anche qualora la vendita dell'immobile sia soggetta a Iva, dal punto di vista fiscale si deve distinguere tra acconto e caparra:

- nel primo caso, il versamento di un acconto, essendo considerata, come di fatto è, un anticipazione del corrispettivo pattuito, deve essere fatturato con addebito dell iva e sarà dovuta l imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro);

- diversamente, se si tratta di caparra confirmatoria, non costituendo il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni, non dovrà essere addebitata l'iva, ma si pagherà l'imposta di registro proporzionale (0,50%).

Risoluzione del preliminare e caparra
Tra le varie vicende che possono accadere al preliminare vi è anche quella, frequente, della sua risoluzione.
Ciò significa, in altre parole, che il contratto, o per volontà delle parti o per effetto di una specifica condizione ad esso apposta, viene appunto risolto, - ossia vengono di fatto cancellati gli impegni reciproci che ciascuna parte aveva assunto all'atto della sottoscrizione -, senza che si arrivi così alla stipula del contratto definitivo.

Se dal punto di vista del diritto una volta risolto, il contratto cessa definitivamente i suoi effetti, per il fisco, tuttavia, a seguito della risoluzione vi è comunque un'ulteriore e ultima situazione da regolare... e tassare. Sulla questione è intervenuta recentemente anche l'Agenzia delle Entrate, con la propria risposta all'interpello 403 del 2 agosto 2022, che è quindi l'occasione per rivedere le varie "ipotesi" di risoluzione di un contratto.

In particolare, se in un contratto tra privati per effetto della risoluzione, si provvede anche alla restituzione della caparra,

- nel caso in cui l'ipotesi in cui la risoluzione si verifichi in conseguenza di una condizione risolutiva o di una clausola risolutiva espressa (contenute nel contratto che viene risolto oppure convenute entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto poi risolto) si applica l'imposta proporzionale se per la risoluzione è previsto un corrispettivo oppure, se non è previsto un corrispettivo, l'imposta in misura fissa (200 euro);
- diversamente, se il contratto viene risolto consensualmente (per mutuo consenso), si applica la tassazione in misura proporzionale, da calcolare con riferimento al valore delle «prestazioni derivanti dalla risoluzione» (articolo 28, comma 2, Dpr 131/1986); la stessa tassazione si applica, inoltre, all'eventuale corrispettivo convenuto per la risoluzione.

Quindi, poiché la prestazione derivante dalla risoluzione altro non è che la caparra, ossia la somma originariamente corrisposta, ad essa andrà applicata l'aliquota del 3% (prevista dall'art. 9 della Tariffa, Parte Prima allegata al DPR 131/1986)

L'interpello non interviene sul diverso caso di contratto preliminare concluso (e risolto) tra soggetti iva (anche uno solo dei due), ma possiamo comunque riassumere così le due situazioni ipotizzabili:

- caparra restituita da un soggetto Iva a soggetto privato: imposta di registro al 3%;
- caparra restituita a favore di un soggetto Iva: è da ritenere si tratti di un'ipotesi di prestazione di servizi dietro pagamento di un corrispettivo (articolo 3 Dpr 633/1972).

È da ritenere, infatti, che la caparra sia proprio l'oggetto della prestazione e dunque fiscalmente rilevante: il mutuo consenso, - con il quale le parti risolvono l'originario contratto -, è, a tutti gli effetti, un contratto che ha come propria prestazione la caparra e, quindi, rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 28, II co., d.P.R. n. 131 del 1986 ed è soggetto all'applicazione dell'imposta di registro proporzionale per le prestazioni derivanti dalla risoluzione (che nel caso di specie sono rappresentate dalla restituzione della somma a suo tempo versata dalla promittente acquirente a titolo di "caparra confirmatoria").