



Lunedì 10/02/2025

Sulla tassazione del preliminare un piccolo passo verso il contribuente, un grande passo per il fisco

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Registrare il contratto preliminare immobiliare da quest'anno è più vantaggioso. Sconta infatti in sede di registrazione, un'imposta fissa di 200 euro e una proporzionale pari all'0,5% su quanto si prevede sia versato prima del rogito.

Prima l'imposta era differenziata 0,5 % sulla caparra confirmatoria, 3 % sugli acconti. Al rogito l'imposta si recupera, scontandola da quella prevista per il contratto definitivo, ma se gli acconti erano rilevanti e la tassazione avveniva sul valore catastale si andava spesso in passivo. Vero che entro 3 anni si può chiedere il rimborso della differenza, ma si tratta di un procedimento lungo e laborioso. Si ricorreva spesso a caparre sproporzionate per ridurre l'imposta, sbilanciando pesantemente l'assetto contrattuale, perché, come sappiamo, se poi il promissario acquirente non compra deve lasciare la caparra al venditore e nel caso inverso il promittente venditore deve restituire il doppio (art. 1385 c.c.).

Dal primo gennaio di quest'anno invece il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria o il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto [IVA] si applica l'aliquota dello 0,5 per cento o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo. In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo (art. 2 c., 1 D. Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, ha modificato il citato art. 10 TUR a decorrere dal primo gennaio 2025).

Si riduce così l'ingerenza del fisco nella contrattazione, consentendo una più serena valutazione degli interessi in gioco. Un piccolo grande passo!

Notaio Gianfranco Benetti