

Preliminari tassati come mutui

L'amministrazione impone il Registro al 3% quando il pagamento è «quasi» integrale

Angelo Busani

■ Tassabile come un **mutuo** il contratto preliminare di compravendita immobiliare che preveda l'anticipata esecuzione delle prestazioni normalmente effettuate in sede di contratto definitivo (in pratica, la consegna del bene compravenduto e il pagamento integrale, o quasi, del prezzo). L'indicazione è contenuta in una Nota della Direzione regionale del Lazio dell'agenzia delle Entrate (datata 16 maggio 2016 e protocollata con il n. 37916/2016).

L'esito del ragionamento della Dre Lazio nella materia del contratto preliminare con «effetti anticipati» è il seguente:

a) qualora siano previsti: il pagamento integrale (o quasi) del prezzo, la consegna del bene compravenduto e il trasferimento dal venditore all'acquirente di tutti i diritti e gli obblighi propri del con-

LA CASSAZIONE

Le Entrate prendono spunto da una sentenza ma l'interpretazione civilistica non può essere trasportata «di peso» nel campo fiscale

tratto definitivo di compravendita, **il contratto preliminare deve essere riqualificato come contratto definitivo** di compravendita e, come tale, tassato (la successiva registrazione del contratto definitivo ne comporta la tassazione in misura fissa);

b) qualora, invece, il preliminare preveda solo taluno dei predetti «indici» (il pagamento integrale, o quasi, del prezzo, la consegna del bene, il trasferimento dal venditore all'acquirente dei diritti e degli obblighi propri del contratto definitivo) si renderebbero dovute:

- una imposta di registro fissa per registrare il preliminare e un'altra per registrare il comodato che si instaura per effetto della consegna del bene;
- l'imposta di registro del 3 per cento per registrare (evidentemente non un acconto, ma) il «mutuo» che il promissario acquirente concederebbe al promittente venditore pagandogli in anticipo il prezzo, integralmente o quasi.

Se sul caso a) non sorgono osservazioni (però questo caso, nella prassi professionale, è assai raro), la soluzione prospettata nel caso b) (di verifica che sia più frequente) è francamente sorprendente, specialmente in ordine alla

riqualificazione come «mutuo» del prezzo pagato in anticipo.

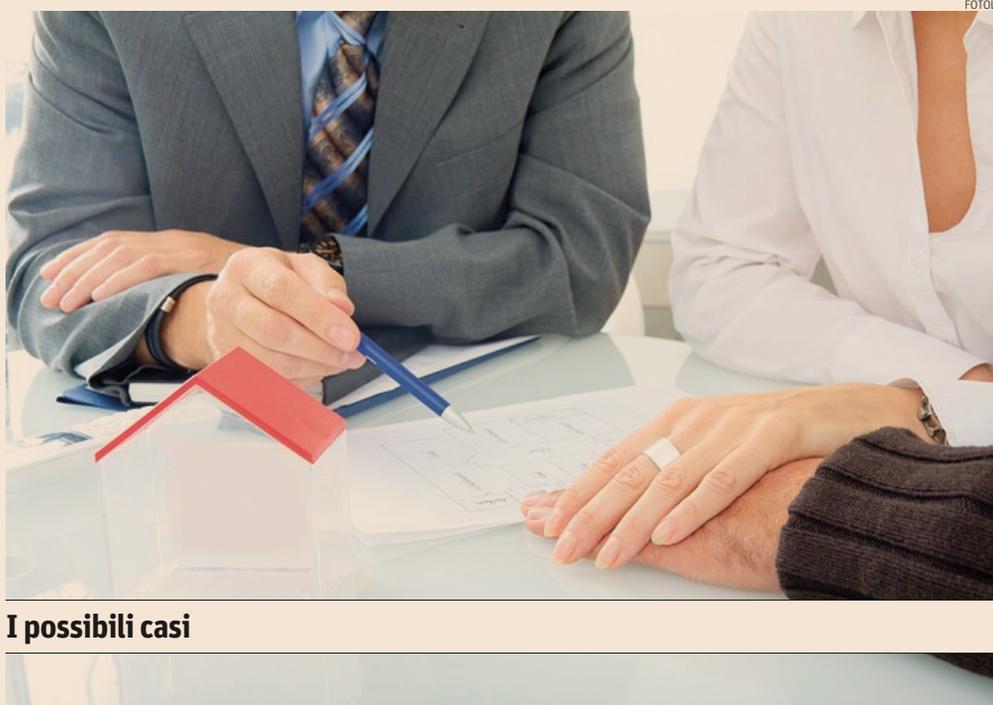
A parte ogni ragionamento sul punto di stabilire cosa significhi pagamento «quasi integrale» del prezzo (l'ottanta, il novanta, il novantotto per cento?) è ben vero che la qualificazione della consegna del bene in termini di «comodato» e del pagamento anticipato del prezzo come «mutuo» discendono da una sentenza della Sezione Unita della Cassazione (la 7920/2008, della quale, peraltro, ci si accorge non pochi anni dopo), ma è anche vero che:

- si tratta di una sentenza in materia prettamente civilistica (volta esclusivamente a stabilire se la consegna del bene concretasse, il capo al promissario acquirente una situazione di detenzione o di possesso utile a formare l'usucapione);
- la qualificazione del pagamento come «mutuo» è un'espressione incidentale della sentenza e, comunque, non riferita al pagamento integrale, o quasi, del prezzo ma alla «corresponsione anticipata del prezzo in una o più soluzioni».

● Più in generale, l'interpretazione civilistica non può essere trasportata «di peso» nel campo fiscale, perché va mediata con ragionamenti di capacità contributiva (in tal senso si vedano le sentenze della Cassazione 23584/2012, 1102/2013 e 8655/2015). In particolare, nel caso in esame, qualificare come «mutuo» (e non come acconto) i pagamenti anticipati, significa tassarli due volte: una prima volta come mutuo, la seconda volta come prezzo. Ciò che appare non ammissibile in una materia, come quella della sequenza «preliminare-definitivo», nella quale la legge stessa, trattandosi di un'unica manifestazione di capacità contributiva, impone la **de-**

trazione dall'imposta assolta in sede di contratto definitivo, quella pagata in sede di registrazione del contratto preliminare.

In altre parole, al cospetto di un contratto preliminare, i casi paiono essere solo due: o si ritiene che si tratti di un «vero e proprio» contratto preliminare e, come tale, lo si tassa; o se vi siano indici che inducano a trattarlo come un contratto definitivo, ne va applicata la conseguente tassazione. La configurazione di ipotesi «a mezza via» appare ingiustificatamente penalizzante e non plausibile.



I possibili casi

La tassazione applicabile a seconda dei contratti

DISPOSIZIONI TASSABILI	REGIME DI TASSAZIONE
Contratto preliminare senza ulteriori disposizioni tassabili	Imposta di registro in misura fissa
Contratto preliminare che prevede la dazione di caparra confirmatoria	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +0,50% per la caparra
Contratto preliminare che prevede il pagamento di acconto di prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +3% per l'anticipo prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la dazione di caparra confirmatoria e il pagamento di un acconto prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare +0,50% per la caparra +3% per l'anticipo prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la dazione di una caparra confirmatoria e la consegna immediata della res	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + lo 0,50% per la caparra confirmatoria
Contratto preliminare che prevede il pagamento di un anticipo sul prezzo di vendita e la consegna immediata della res	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + il 3% per l'anticipo prezzo (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la consegna immediata della res e il pagamento integrale o quasi del prezzo	Imposta di registro in misura fissa per il preliminare + un'altra fissa per il comodato + il 3% per il prezzo integrale (l'imposta è dovuta in misura fissa se il prezzo è assoggettato a Iva)
Contratto preliminare che preveda la consegna immediata della res, il pagamento integrale (o quasi) del prezzo e il trasferimento di tutti i diritti e gli obblighi discendenti dalla compravendita	Riqualificazione come contratto definitivo di compravendita con applicazione delle aliquote sancite dall'articolo 1, della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, riconoscendo, qualora espressamente richieste in atto e sussistendone i requisiti, il sistema del <i>prezzo-valore</i> e l'agevolazione <i>prima casa</i> . Qualora al <i>preliminare</i> così consegnato e tassato segua la stipula del <i>definitivo</i> , quest'ultimo sarà assoggettato all'imposta di registro in misura fissa , salvo che contenga altre disposizioni negoziali soggette ad imposizione

La legge a regime

Gli acconti e le caparre si detraggono dal saldo

■ Se Tizio promette di vendere a Caio un'abitazione del valore imponibile di 500 mila euro e nel preliminare siano pattuiti una **caparra confirmatoria** di 50 mila euro e un **acconto** di 30.000 euro, la registrazione del contratto preliminare in questione comporta il seguente panorama impositivo:

- l'imposta di registro fissa di 200 euro, come tassazione del contratto preliminare;
- l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,5%, per la tassazione della caparra confirmatoria (cioè euro 50.000 x 0,5% = 250);
- l'imposta di registro con l'aliquota del 3%, per la tassazione dell'acconto (cioè euro 30.000 x 3% = 900).

Quando poi si stipulerà il rogito, dalla relativa imposta di registro (in ipotesi di agevolazione «prima casa»: euro 500.000 x 2% = 10.000) si devono scomputare le somme assolute, in sede di registrazione del contratto preliminare, a titolo di tassazione della caparra confirmatoria dell'acconto (nell'esempio, per l'importo di complessivi 1.150 euro). Non è detraibile l'imposta fissa di euro 200 pagata (in quanto intesa come «tassa d'atto») per registrare il preliminare.

Questo meccanismo impositivo è immaginato dal legislatore in relazione all'idea che il contratto preliminare è una mera programmazione dell'effetto giuridico che si produce in sede di contratto definitivo (vale a dire, il trasferimento della proprietà di un bene immobile): con la conseguenza che, trattandosi di un'unica manifestazione di capacità contributiva (quella che l'acquirente evidenzia rendendosi titolare del bene oggetto del suo acquisto), seppur segmentata in due diversi stadi, **la tassazione di questa vicenda deve essere unica** (poiché, in caso contrario, si avrebbe una duplicazione della tassazione dovuta con riferimento a un unico fenomeno economico); perciò, l'imposta eventualmente assolta nel primo stadio (quello del contratto preliminare), non deve aggiungersi a quella dovuta nel secondo (e finale) stadio (il contratto definitivo), ma deve appunto essere oggetto di **detrazione** da quest'ultima.

A.Bu.