

Il preliminare raddoppia il registro fisso

**Immobili soggetti a Iva:
per la caparra
si pagano 200 euro**

Angelo Busani

La registrazione di un contratto preliminare per la cessione di un bene che, con il rogito, sarà imponibile a Iva e che prevede il pagamento di una caparra/acconto (è il caso della casa venduta da un costruttore) si registra con applicazione di una doppia imposta di registro in misura fissa: 200 euro per il preliminare e 200 per l'acconto (il quale sia contemplato in una fat-

tura e assoggettato a Iva).

Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 311, dove si osserva, anzitutto, che la legge di registro (articolo 10 della Tariffa parte prima del Dpr 131/1986) dispone la tassazione del contratto preliminare con 200 euro e, inoltre, la tassazione della caparra confirmatoria con l'aliquota dello 0,5% e dell'acconto (non soggetto a Iva) con l'aliquota del 3 per cento.

Tutto questo deve essere combinato con l'ipotesi che alla caparra confirmatoria venga anche esplicitamente attribuita la funzione di acconto del prezzo (qualora, come accade nor-

malmente, al preliminar faccia seguito il rogito): infatti se, di regola, la caparra è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva (e, quindi, come già accennato, è soggetta all'applicazione dell'imposta di registro), nel caso, invece, di caparra usata anche come acconto, si ritorna nell'ambito dell'Iva e, di conseguenza, l'imposta di registro degrada alla misura fissa per il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro (di questo tema di sono occupate le risoluzioni 302028/1974 e 197/2007 e la circolare 18/2013).

Il problema che, dunque, ci si pone è se, quando si registra un contratto

preliminare che prevede la corresponsione di un acconto soggetto a Iva, l'imposta di registro si paghi una sola volta o due volte, una per registrare il contratto, l'altra per tassare l'acconto. Dalla risposta 311 pare di capire che sia comunque dovuta una sola imposta fissa anche se vi sia una pluralità di acconti. L'agenzia segue la tesi della doppia tassazione, sulla base del ragionamento che in questo caso si produce una duplice manifestazione di capacità contributiva e che l'una non assorbe l'altra.