

# Prelievo sul preliminare, più spazio alla tassa fissa

## Imposta di registro

Il caso del compromesso per persona da nominare con acconti o caparre

Sì alla tassa fissa se la dichiarazione è esercitata oltre il terzo giorno

### Angelo Busani

Alla dichiarazione di nomina, relativa a un contratto preliminare per persona da nominare contenente la previsione di una caparra, deve essere applicata l'imposta di registro fissa, se esercitata oltre il terzo giorno successivo rispetto alla data di stipula del contratto nel quale la riserva di nomina è contenuta. In altre parole, alla dichiarazione di nomina non si applica l'imposta proporzionale versata in relazione a caparre e acconti pattuiti nell'ambito del contratto preliminare.

È questa la decisione della Commissione tributaria regionale del Veneto (presidente Napolitano, relatore Borghi) contenuta nella sentenza n. 146/4/2022 del 2 febbraio a conferma di una identica decisione (n. 1000/2019) della Commissione tributaria provinciale di Venezia.

### La questione

Il tema affrontato è quello inerente l'interpretazione dell'articolo 32 del Dpr 131/1986 (il Tui, testo unico dell'imposta di regi-

stro), nel quale è prescritto che, in relazione in contratto per persona da nominare:

- la dichiarazione di nomina è soggetta all'imposta in misura fissa a condizione che la relativa facoltà:

- derivi dalla legge ovvero da espressa riserva contenuta nel contratto per persona da nominare;

- sia esercitata, entro tre giorni dalla data dell'atto, mediante atto pubblico ovvero mediante scrittura privata autenticata o presentata per la registrazione entro il termine stesso;

- se la dichiarazione di nomina è fatta nello stesso atto che contiene

la riserva di nomina non è dovuta alcuna imposta;

- in ogni altro caso, è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui si riferisce la dichiarazione di nomina.

Il problema interpretativo si pone nel caso in cui la riserva di nomina sia contenuta in un contratto preliminare per persona da nominare (che si registra con l'imposta fissa), il quale, a sua volta preveda la dazione di acconti (tassati con l'aliquota del 3 per cento) oppure di caparre (tassate con l'aliquota dello 0,5 per cento).

Ora, quando l'articolo 32 Tur prescrive che per l'electio amici tardiva «è dovuta l'imposta stabilita per l'atto cui si riferisce la dichiarazione», sorge il tema se questa espressione vada intesa riferita anche alla tassazione proporzionale di caparre e acconti oppure solo alla tassazione del contratto preliminare (e cioè all'imposta in misura fissa).

### La decisione

La Ctp Venezia e la Ctr Veneto decidono in quest'ultimo senso e ciò in linea con quanto già acquisito nella giurisprudenza di vertice (Cassazione n. 3176/2018 e Commissione tributaria centrale n. 4038/1997).

Alla base di questo orientamento sta il rilievo che la tassazione di acconti e caparre è effettuata in previsione della tassazione da effettuare in sede di contratto definitivo, tanto è vero che dall'imposizione cui il contratto definitivo è soggetto deve detrarsi (articolo 10, Tur) quanto già versato per le caparre e gli acconti contenuti nel contratto preliminare.