

3%

Acconti nel preliminare

L'aliquota sugli acconti di prezzo prevista dalle norme fino alla fine del 2024 in tema di fiscalità del contratto preliminare

Imposta di registro

Ora autoliquidazione e versamento precedono sempre la registrazione

In caso di errore, avviso di maggior imposta e sanzione del 30%. Nel preliminare aliquota ridotta allo 0,5% anche sull'acconto

Pagina a cura di
Angelo Busani

L'autoliquidazione, dal punto di vista procedurale, e la riduzione dell'aliquota per le somme versate come acconto del prezzo, sotto il profilo sostanziale, sono le novità di maggior impatto nell'ambito della legge di riforma dell'imposta di registro.

L'autoliquidazione

L'imposta di registro è stata storicamente prelevata svolgendo quattro fasi: presentazione all'ufficio dell'atto da registrare, liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio, pagamento dell'imposta a opera del contribuente ed effettuazione della registrazione.

Dato che gli atti notarili sono filtrati da un professionista affidabile, con il Dlgs 463/1997 è stata apportata una prima radicale riforma, prevedendo che la loro registrazione fosse effettuata mediante autoliquidazione, responsabilizzando il notaio rogante: spetta al notaio calcolare e pagare l'imposta, ottenendo con ciò la registrazione dell'atto ma assumendo responsabilità per l'eventuale maggior imposta che l'ufficio reputi dovuta (tramite un avviso da notificare in 60 giorni e che il notaio deve pagare entro 15 giorni dalla sua ricezione).

In seguito, con il Dpr 404/2001, considerando la facilità del calcolo dell'imposta dovuta per il contratto di locazione, se ne è facoltizzata la registrazione telematica (peraltro

obbligandola nel caso dei contribuenti alle prese con un numero consistente di contratti da registrare). È arrivata poi la volta dell'obbligo di registrazione telematica gravante (Dl 1/2012) sui mediatori immobiliari, con riferimento alle «proposte accettate» o ai contratti preliminari stipulati a seguito della loro attività.

Con la riforma del 2024, dunque, si chiude quasi definitivamente (tranne che per gli atti giudiziari) la secolare tradizione del pagamento dell'imposta di registro solo dopo che ne sia stata effettuata la liquidazione da parte dell'ufficio. In sostanza, per registrare qualsiasi atto si dovrà preventivamente autoliquidare e pagare l'imposta di registro applicabile, con il rischio che, in caso di errata autoliquidazione, l'ufficio notifichi al contribuente un avviso di liquidazione della maggior imposta dovuta, unitamente alla sanzione del 30% su detto maggior importo, da pagare

entro 60 giorni (il rispetto di questo termine comporterà peraltro la riduzione a un terzo della sanzione).

Acconti e caparre

Nella legislazione vigente fino alla fine del 2024 in tema di fiscalità del contratto preliminare c'è una differenziazione tra la tassazione degli acconti di prezzo (con aliquota del 3%) e quella delle caparre confirmatorie (con aliquota dello 0,5%). Se però si verte in uno scenario rilevante ai fini Iva, l'imposta di registro degrada alla misura fissa di 200 euro: in ogni caso se è pattuito un acconto e anche se sia pattuita una caparra confirmatoria (se questa sia espressamente qualificata anche come acconto del prezzo).

Quando dunque si è fuori campo Iva, la maggior tassazione degli acconti rispetto alle caparre ha sempre provocato, nella quotidianità della contrattazione preliminare, una notevole distorsione rispetto alla linearità che conseguireb-

be a una loro "normale" configurazione civilistica.

La legge di riforma ora vuole rimediare tassando dal 2025 anche l'acconto con l'aliquota 0,5%. Evitando che la clausola che naturalmente prevederebbe una caparra confirmatoria venga alterata – per mere ragioni di risparmio fiscale – diventando la pattuizione di un acconto e con ciò abbandonando la funzione rafforzativa che discende dalla caparra: vale a dire, da un lato, la perdita della somma pagata come caparra da parte di chi l'abbia corrisposta e poi si renda inadempiente e, dall'altro, il diritto a ottenere la restituzione, in misura doppia, della somma data a titolo di caparra da chi subisca l'inadempimento della controparte.

Oltre all'aliquota dello 0,5% per gli acconti, la riforma finalmente introduce anche il principio che la tassazione del preliminare non può eccedere quella che sarà applicata al contratto definitivo. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Compendi aziendali, cessioni con aliquote differenziate

Le altre novità

Riconosciuto il 3% su atti di cessione volumetrica

La legge di riforma dell'imposta di registro reca diverse modificazioni alla normativa oggi in vigore, talora per innovarla ma, più spesso, per prevedere in modo esplicito soluzioni che contribuenti e uffici già praticano, derivandole in via interpretativa dalla legge finora applicabile.

Cessione di diritti edificatori
Viene esplicitamente introdotta la menzione degli atti di cessione

della volumetria, oggi non contemplati. Dopo un bailamme interpretativo durato anni e che vedeva fronteggiarsi la tesi dell'atto di natura immobiliare (sostenuta dall'agenzia delle Entrate e da qualche magistratura) alla tesi dell'atto di natura mobiliare (alfine accolta dalla Cassazione), oggi è pacificamente quest'ultima la soluzione adottata, che la riforma, dunque, cristallizza in modo espresso, disponendone la tassazione con l'aliquota del 3% (e l'imposta ipotecaria in misura fissa).

Cessione di aziende
La riforma esplicitamente sancisce che se sono previsti prezzi

specifici per le diverse componenti del compendio aziendale oggetto di cessione (immobili, mobili, avviamento, marchi, brevetti, crediti eccetera), a ciascun segmento di prezzo corrisponde l'aliquota d'imposta appropriata.

In particolare, viene previsto che se il compendio ceduto comprende diritti di credito, per essi si applica l'aliquota dello 0,5% (soluzione quest'oggi contestata da taluni uffici, i quali, invero, pretendono di applicare il 3%). Questa esplicita indicazione della legge di riforma evidentemente serve come

solido argomento per dare consistenza all'opinione che sostiene l'appropriatezza, già in base alla legislazione oggi vigente, della tassazione con l'aliquota dello 0,5%.

Rendite e usufrutti

Quando il tasso degli interessi legali scese sotto la soglia attualmente vigente (il 2,5%), si produsse un risultato imprevisto (vale a dire una base imponibile monstre) in ragione del calcolo matematico da effettuare al fine di determinare la base imponibile per la tassazione della rendita perpetua, dell'usufrutto costituito per un

tempo determinato e, soprattutto, della rendita vitalizia.

Si pensi a quella cui sia condannato il soggetto autore di un fatto illecito, quale una prestazione sanitaria mal riuscita: nel 2021, la rendita vitalizia di 2mila euro al mese per un 60enne aveva un imponibile (sic!) di 144 milioni.

Con la legge di riforma si interviene, dunque, su questa possibile stortura, stabilendo che il calcolo di detta base imponibile, qualora il tasso legale scenda sotto il 2,5%, si debba comunque effettuare utilizzando l'aliquota del 2,5%. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA