



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CESSIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI IMMOBILI: DISCIPLINA, ASPETTI FISCALI E CONTABILI

Publicato il 8 Marzo 2024 di Sabatino Pizzano



Nella complessa e dinamica realtà delle transazioni immobiliari, la cessione del contratto preliminare di compravendita rappresenta un'operazione di particolare rilevanza giuridica ed economica. Questo istituto consente a una delle parti del contratto preliminare di trasferire la propria posizione contrattuale a un terzo soggetto, prima della stipula del contratto definitivo. La cessione del preliminare presenta significative implicazioni fiscali e contabili che richiedono un'attenta analisi e una gestione consapevole da parte degli operatori coinvolti.

Disciplina civilistica della cessione del preliminare

La cessione del contratto preliminare trova la sua disciplina nell'art. 1406 del Codice Civile, che regola la successione a titolo particolare nel rapporto contrattuale. Attraverso la cessione, il cedente trasferisce al cessionario tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal contratto, sostituendolo nella propria posizione. Affinché la cessione sia efficace, è necessario il consenso dell'altra parte originaria del contratto preliminare (il promittente venditore, nel caso di cessione da parte del promissario acquirente). Tale consenso può essere prestato preventivamente nel contratto preliminare o successivamente alla cessione stessa.

È importante sottolineare che la cessione del preliminare si differenzia dal subentro nel contratto definitivo di compravendita. Mentre la cessione opera sul piano del preliminare, trasferendo la posizione contrattuale prima del rogito, il subentro interviene su un contratto già concluso, comportando il trasferimento immediato della proprietà del bene.

Profili fiscali: IVA e imposte dirette

La cessione del contratto preliminare, se effettuata a titolo oneroso, assume rilevanza ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). L'operazione rientra nell'ambito delle prestazioni di servizi, ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 5, del D.P.R. n. 633/1972. Il cedente, se soggetto passivo IVA, è tenuto a emettere fattura con addebito dell'imposta, applicando l'aliquota ordinaria del 22% o quella ridotta del 10% per le cessioni di contratti relativi a fabbricati abitativi. La base imponibile su cui calcolare l'IVA è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione, comprendendo anche gli eventuali acconti già versati dal promissario acquirente originario.

Il cessionario, inoltre, può esercitare il diritto alla detrazione dell'IVA addebitata dal cedente, secondo le regole ordinarie stabilite dagli artt. 19 e seguenti del D.P.R. n. 633/1972, a condizione che agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione e che il bene oggetto del contratto sia destinato a essere utilizzato per operazioni imponibili o che danno diritto alla detrazione.

Sotto il profilo delle imposte dirette, il corrispettivo percepito dal cedente per la cessione del preliminare costituisce reddito d'impresa, ai sensi dell'art. 85, comma 1, lett. h, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR). Per il cessionario, invece, il costo sostenuto per l'acquisto del contratto rappresenta un componente negativo deducibile, secondo i principi di competenza e inerenza sanciti dagli artt. 109 e 110 del TUIR.

Aspetti contabili per cedente e cessionario

Dal punto di vista contabile, il cedente rileva il corrispettivo della cessione come ricavo, emettendo la relativa fattura. Tale ricavo concorre alla formazione del reddito d'impresa e deve essere annotato nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi.

Il cessionario, dal canto suo, iscrive il costo di acquisto del contratto preliminare tra le immobilizzazioni immateriali dello stato patrimoniale, se destinato a produrre benefici economici pluriennali, oppure tra i costi d'esercizio del conto economico, se di utilità limitata all'esercizio in corso. Nel primo caso, il costo sarà ammortizzato sistematicamente in base alla durata del contratto preliminare o alla vita utile stimata dei benefici attesi. Nel secondo caso, il costo concorrerà interamente alla formazione del risultato

economico dell'esercizio di sostenimento.

Imposta di registro e comunicazione all'Agenzia delle Entrate

La cessione del contratto preliminare può comportare obblighi anche ai fini dell'imposta di registro. Se il preliminare è stato registrato, la cessione deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla sua effettuazione, versando l'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro. Se, invece, il preliminare non è stato registrato, la cessione sconta l'imposta di registro proporzionale con le medesime aliquote previste per il trasferimento definitivo del bene (a titolo esemplificativo, il 9% per gli immobili abitativi, salvo agevolazioni prima casa).

Estensione alle cessioni di preliminari di locazione

Le considerazioni fin qui svolte in merito agli aspetti fiscali e contabili della cessione del contratto preliminare di compravendita trovano applicazione, con i necessari adattamenti, anche alle cessioni di preliminari di locazione. In tali ipotesi, il cedente trasferisce al cessionario la propria posizione di futuro conduttore, unitamente ai diritti e agli obblighi discendenti dal contratto. L'operazione, se a titolo oneroso, rientra nel campo di applicazione dell'IVA come prestazione di servizi e segue le regole già esaminate per la cessione dei preliminari di compravendita.

Casi esemplificativi

Di seguito si forniscono alcuni Esempi pratici

Esempio #1

La società Alfa stipula un preliminare per l'acquisto di un capannone industriale. Prima della stipula del contratto definitivo, decide di cedere il preliminare alla società Beta per un corrispettivo di 50.000 euro. Alfa emette fattura con IVA al 22%, mentre Beta detrae l'iva esposta in fattura e deduce il costo d'acquisto del contratto.

Esempio #2

La società Beta sottoscrive un preliminare per l'acquisto di un appartamento, versando un acconto di 20.000 euro. Successivamente, cede il contratto alla società immobiliare Gamma per un corrispettivo di 25.000 euro. Beta emette fattura con IVA al 10% sulla differenza di 5.000 euro, mentre Gamma iscrive il costo complessivo di 45.000 euro tra le immobilizzazioni materiali.

Esempio #3

La società Gamma stipula un preliminare di locazione per un ufficio, versando una caparra di 5.000 euro. Prima della firma del contratto definitivo, cede il preliminare alla società Delta per un corrispettivo di 8.000 euro. Gamma emette fattura con IVA al 22% sulla differenza di 3.000 euro, mentre Delta deduce il costo complessivo di 8.000 euro.

Domande e risposte

D: La cessione del preliminare è sempre soggetta a IVA?

R: Sì, se effettuata a titolo oneroso, rientra tra le prestazioni di servizi ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 5, del D.P.R. n. 633/1972.

D: Qual è la base imponibile IVA della cessione del preliminare?

R: La base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione, comprensivo degli eventuali acconti già versati dal promissario acquirente originario.

D: Qual è il trattamento contabile della cessione per cedente e cessionario?

R: Il cedente rileva un ricavo, mentre il cessionario iscrive un'immobilizzazione immateriale o un costo d'esercizio, a seconda della natura pluriennale o meno dei benefici attesi.

D: Quali imposte si applicano al subentro nel contratto definitivo di compravendita?

R: Al subentro nel contratto definitivo si applicano le imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura prevista per i trasferimenti immobiliari.

D: La cessione del preliminare registrato sconta l'imposta di registro?

R: Sì, la cessione del preliminare registrato sconta l'imposta di registro in misura fissa di 200 euro, da versare entro 20 giorni dalla cessione stessa.

D: Il cessionario può sempre detrarre l'IVA sulla cessione del preliminare?

R: No, il cessionario può detrarre l'IVA solo se agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione e se il bene oggetto del contratto è destinato a essere utilizzato per operazioni imponibili o che danno diritto alla detrazione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA