



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

**NOVITÀ FISCALI PER I CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA:  
IMPOSTA DI REGISTRO SUGLI ACCONTI ALLO 0,5%**

*Publicato il 17 Aprile 2024 di Sabatino Pizzano*



Il Consiglio dei Ministri ha recentemente approvato in esame preliminare uno schema di decreto delegato che mira a riformare le imposte indirette diverse dall'IVA. Tra le novità introdotte, spicca la modifica della tassazione degli acconti versati in sede di contratto preliminare, che verranno assoggettati ad un'imposta di registro ridotta allo 0,5%, allineandosi così alla tassazione prevista per le caparre confirmatorie. Inoltre, viene sancito il principio secondo cui la tassazione del preliminare non potrà mai superare quella del contratto definitivo. Questa riforma rappresenta un importante passo avanti verso una maggiore equità e semplificazione del sistema fiscale, risolvendo alcune criticità emerse nel corso degli anni.

## La tassazione attuale dei contratti preliminari

Attualmente, il contratto preliminare è soggetto, in linea di principio, ad imposta di registro in misura fissa. Tuttavia, in determinati casi, può comportare una tassazione proporzionale. In particolare, se il preliminare prevede la corresponsione di somme a titolo di caparra confirmatoria, su di esse si applica l'imposta di registro dello 0,50%. Invece, sugli acconti prezzo non soggetti a IVA, si applica l'imposta di registro del 3%. In entrambi i casi, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Questa disposizione ha sollevato alcune perplessità in dottrina e giurisprudenza, poiché non sempre risulta corretto applicare l'imposta proporzionale sulla caparra o sull'acconto previsti nel preliminare, qualora il contratto definitivo risulti soggetto ad imposta in misura fissa, esente o comunque inferiore.

## Il principio della tassazione del preliminare nei limiti del definitivo

La dottrina più attenta, come ad esempio il Notariato nello Studio n. 185-2011/T, ha sostenuto che la tassazione del preliminare debba avvenire nei limiti della tassazione del definitivo. Questo principio è stato affermato anche dalla giurisprudenza di legittimità, come nelle sentenze della Corte di Cassazione del 1° dicembre 2022 nn. 35396 e 35390, secondo cui è necessario applicare solo l'imposta fissa sulla caparra di un contratto preliminare relativo a un definitivo soggetto a imposta di registro fissa, posto che, in questo caso, sarebbe impossibile applicare la norma che impone di imputare l'imposta proporzionale versata sul preliminare all'imposta dovuta sul definitivo.

## La posizione dell'Amministrazione finanziaria

L'Amministrazione finanziaria, invece, ammette solo la possibilità del rimborso successivo. Ad esempio, nella circolare 14 ottobre 2021 n. 12, in materia di agevolazioni "prima casa giovani", che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro sul definitivo, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che, successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, può essere presentata formale istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparre.

## Le novità introdotte dal decreto delegato

Il legislatore delegato, con il decreto di razionalizzazione delle imposte indirette diverse dall'IVA, risolve la questione, disponendo esplicitamente che il preliminare con caparre o acconti sconti l'imposta proporzionale dello 0,5% o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo. In questo modo, viene sancito definitivamente che la tassazione del preliminare deve avvenire "in prospettiva" della tassazione del definitivo e nei limiti di essa. Se il definitivo sarà soggetto ad imposta di registro fissa, non sarà possibile applicare l'imposta proporzionale al compromesso, per poi costringere il contribuente a chiedere il rimborso, ma bisognerà immediatamente limitare l'imposta su caparre e acconti a quella che sarà dovuta sul definitivo.

Inoltre, viene uniformata l'aliquota applicabile a caparre o acconti contemplati dal preliminare: entrambe le ipotesi comporteranno un'aliquota dello 0,5%, purché l'imposta applicabile sul definitivo non risulti inferiore. Questa semplificazione eviterà disparità di trattamento tra caparre e acconti, rendendo il sistema più equo e coerente.

## Esempio pratico

Supponiamo che Luca e Giulia stipulino un contratto preliminare per l'acquisto di un terreno agricolo, beneficiando delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina di cui all'art. 2 comma 4-bis del DL n. 194/2009. Al momento della firma del preliminare, versano un acconto di 10.000 euro. Con le nuove disposizioni, sull'acconto verrà applicata un'imposta di registro in misura fissa, anziché proporzionale al 3%, poiché il contratto definitivo sarà soggetto ad imposta fissa grazie alle agevolazioni. In questo modo, Luca e Giulia non dovranno richiedere alcun rimborso successivo, poiché la tassazione del preliminare sarà già allineata a quella del definitivo.

## Conclusione

La riforma delle imposte indirette diverse dall'IVA introduce importanti novità in materia di tassazione dei contratti preliminari. L'allineamento dell'imposta di registro sugli acconti a quella prevista per le caparre confirmatorie e il principio secondo cui la tassazione del preliminare non potrà mai superare quella del definitivo rappresentano una semplificazione e una razionalizzazione del sistema fiscale. I contribuenti non saranno più costretti a richiedere rimborsi successivi, poiché la tassazione del preliminare sarà immediatamente adeguata a quella del contratto definitivo. Queste modifiche contribuiranno a rendere il sistema fiscale più equo, coerente e di facile comprensione per i cittadini.

---

## Domande e Risposte

**D: Cosa succede se il contratto definitivo è soggetto ad un'imposta di registro inferiore rispetto a quella applicata sugli acconti versati al preliminare?**

R: Con le nuove disposizioni, l'imposta di registro applicata sugli acconti versati al preliminare non potrà mai superare quella prevista per il contratto definitivo. Pertanto, se il definitivo è soggetto ad un'imposta inferiore, anche gli acconti saranno tassati con la medesima aliquota ridotta.

**D: Sarà ancora necessario richiedere il rimborso dell'imposta di registro versata in eccesso sul preliminare?**

R: No, con la riforma non sarà più necessario richiedere il rimborso dell'imposta di registro versata in eccesso sul preliminare. La tassazione degli acconti sarà infatti immediatamente allineata a quella prevista per il contratto definitivo, evitando così la necessità di presentare istanze di rimborso successive.

**D: Qual è l'aliquota dell'imposta di registro applicabile agli acconti versati al preliminare secondo le nuove disposizioni?**

R: Con la riforma, gli acconti versati al preliminare saranno assoggettati ad un'imposta di registro con aliquota dello 0,5%, allineandosi così alla tassazione prevista per le caparre confirmatorie. Tuttavia, se l'imposta applicabile al contratto definitivo risulta inferiore, anche gli acconti saranno tassati con la medesima aliquota ridotta.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA