

Contratti preliminari – Registrazione in presenza di somme a titolo di caparra e di acconti

22 Giugno 2007

Nell'ipotesi di stipula di un contratto preliminare relativo alla cessione di un immobile soggetta ad IVA (ad esempio un'abitazione ceduta da un'impresa costruttrice entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori – art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972), in presenza di una clausola che preveda espressamente il pagamento di una somma a titolo sia di caparra confirmatoria che di acconto, su quest'ultimo si applica l'IVA ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 633/1972.

Sul medesimo importo, inoltre, non è dovuta l'imposta proporzionale di Registro, in misura pari allo 0,50%, per la contestuale funzione di caparra.

In ogni caso, il contratto preliminare deve essere registrato con applicazione dell'imposta di Registro in misura fissa, pari a 168 euro.

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n. 197/E del 1° agosto 2007**, nella quale vengono sciolti i dubbi relativi al trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di Registro, dei contratti preliminari in presenza di caparra confirmatoria, corrisposta anche a titolo di acconto sul pagamento del prezzo di cessione.

In sostanza, gli importi versati all'atto della stipula di un contratto preliminare si considerano come caparra confirmatoria solo se le parti contraenti abbiano espressamente inteso attribuire a tali somme questa specifica funzione. Unicamente in tale ipotesi, pertanto, esse sono assoggettate ad imposta proporzionale di Registro dello 0,50%, anche nel caso in cui il trasferimento del bene sia soggetto ad IVA.

In caso contrario, se le parti non hanno specificato la natura di quanto versato in sede di stipula del contratto preliminare, o se hanno previsto per iscritto che tali somme costituiscono anticipi sul corrispettivo complessivo di cessione, l'imposta proporzionale di Registro dello 0,50% non deve essere applicata.

Sul tema, l'Amministrazione finanziaria ha, infatti, chiarito che:

*- «affinché la somma versata a titolo di **caparra confirmatoria rilevi anche come anticipazione del corrispettivo pattuito**, soggetta a IVA al momento del pagamento alla controparte, è **necessario che le parti attribuiscono espressamente alla predetta somma**, in aggiunta alla funzione di liquidazione anticipata del danno da inadempimento (caparra confirmatoria), anche quella di anticipazione del corrispettivo (acconto)».*

Ne deriva che la somma versata, con l'ulteriore funzione di acconto, è assoggettata ad IVA ed il cedente deve emettere la relativa fattura, fermo restando che, in base al principio di alternatività IVA/Registro di cui all'art. 40 del D.P.R.131/1986, il contratto preliminare deve essere registrato in misura fissa.

In conclusione, si richiama l'attenzione delle imprese cedenti sul fatto che, per evitare l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro (pari allo 0,50%) sulle somme versate a titolo di caparra (imposta non recuperabile in sede di stipula del rogito), occorre, in ogni caso, attribuire espressamente a tali somme anche la natura di acconti-prezzo.

3824-Risoluzione n.197-E del 01 agosto 2007 ALL1.pdf [Apri](#)