# Quali imposte si pagano quando si stipula un compromesso

Inviato da Nicola Tartaglia

Una guida per gli acquirenti e venditori di immobili utile per conoscere la tipologia delle imposte dovute in caso di stipula di un contratto preliminare (cosiddetto compromesso) di vendita di un immobile. La pratica quotidiana ci racconta che è assai frequente, prima della stipula del contratto definitivo (il rogito notarile), che le parti sottoscrivano il cosiddetto “compromesso”, cioè il contratto preliminare. Con la stipula del preliminare le parti si impegnano a sottoscrivere il successivo contratto definitivo di compravendita anticipandone gli elementi essenziali e cioè l’oggetto, il prezzo e le modalità ed i termini di pagamento. Vari possono essere i motivi per i quali le parti decidano di non sottoscrivere subito il contratto definitivo ma di posticiparlo ad un momento successivo impegnandosi, comunque, alla sua stipula attraverso la sottoscrizione del preliminare; le motivazioni più frequenti che inducono alla stipula del compromesso sono la necessità che l’acquirente reperisca un finanziamento oppure la disponibilità di un nuovo alloggio per il venditore. Quale che sia il motivo, una volta che il contratto preliminare sia stato sottoscritto, esso deve essere obbligatoriamente registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione (trenta giorni se il preliminare è stipulato dinanzi ad un notaio con la registrazione che sarà curata dallo stesso notaio). Per la registrazione del contratto preliminare sono dovute: · l’imposta di registro nella misura fissa di euro 200,00; · l’imposta di bollo di euro 16,00 ogni quattro facciate e, in ogni caso, ogni 100 righe di testo; · se nel preliminare è previsto il versamento di una somma a titolo dicaparra confirmatoria (con scopo di risarcire il danno per l’eventualità della mancata stipula del definitivo) è anche dovuta in aggiunta l’imposta di registro nella misura dello 0,5% calcolata su tale somma; · se è versato un acconto o una somma di cui non sia specificata la natura e lo scopo, se la compravendita è operazione imponibile ai fini Iva allora l’acconto sarà tassato in quanto fatturato con addebito dell’Iva (e si pagherà anche, come detto sopra, l’imposta di registro in misura fissa pari ad euro 200,00), se, invece, la compravendita non è operazione imponibile ai fini Iva, allora si dovrà pagare anche l’imposta di registro nella misura proporzionale del 3% calcolato sull’ammontare dell’acconto. L’imposta di registro pagata in sede di preliminare con riferimento a caparre o acconti sarà poi scomputata dall’imposta dovuta in sede di stipula di contratto definitivo (non è scomputabile invece l’imposta di registro pagata in misura fissa pari a euro 200,00). Se, infine, l’imposta pagata in sede di preliminare dovesse risultare di importo superiore a quella da corrispondersi sulla base dei calcoli da effettuarsi alla conclusione del contratto definitivo (cosa che può verificarsi, ad esempio, nel caso di acquisto della cosiddetta prima casa), spetterà naturalmente il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata in sede di registrazione del preliminare (rimborso che dovrà essere richiesto, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni dalla data di stipula del contratto definitivo). RICHIEDI CONSULENZA