

# Contratti preliminari, una sola imposta dello 0,5 per cento

## Le altre novità

### Sugli atti di trasferimento d'azienda applicazione analitica del registro

Nelle compravendite di immobili e aziende cambiano le regole di tassazione sui contratti preliminari e non solo. Per l'accordo che "promette" la cessione di un bene arriva l'applicazione di un'aliquota unica dello 0,5 per cento, invece di quella differenziata a seconda che si tratti di caparra o di acconto. L'intervento contenuto nel decreto delegato sulle imposte indirette punta a "livellare" il prelievo in modo da superare le incertezze interpretative sulla tipologia delle somme corrisposte. Questo perché l'imposta proporzionale di registro (imputata poi a quella principale dovuta per il contratto principale) scatta in misura (ridotta) allo 0,5% quando il contratto prevede caparre confirmatorie e del 3% quando prevede acconti che non sono soggetti all'Iva.

#### Preliminari

L'imposta unica per il contratto preliminare non può essere superiore a quella che sarebbe dovuta per il contratto definitivo. La ragione è molto semplice: il tax cap, in questo caso, serve a evitare una costante situazione creditoria per il contraente. In questo modo, infatti, l'imposta assoluta in fase di preliminare si troverebbe a dover essere rimborsata alla firma finale del contratto. Ipotesi che trova un frequente riscontro nei contratti di operazioni soggette a Iva.

#### Trasferimenti d'azienda

Ma c'è anche un ulteriore profilo su cui il decreto delegato prova a rifare ordine. L'applicazione dell'imposta di registro sugli atti di trasferimento di azienda. La riforma ora prova a rimarcare un principio di tassazione analitica dell'imposta in base alle diverse tipologie di beni (mobili e immobili) che compongono il patrimonio aziendale. Attenzione, però. Le aliquote differenziate dell'imposta di registro si applicano alla sola condizione che l'atto o i suoi allegati riportino una diversa ripartizione del corrispetti-

vo delle diverse tipologie di beni. Detto in altri termini, sarà necessario una sorta di inventario dettagliato al momento del trasferimento in modo da poter individuare i singoli componenti su cui si declina il diverso prelievo.

Sulla scorta del filo rosso che interseca la riscrittura della liquidazione dell'imposta di registro (prima il calcolo fai da te e poi il controllo del Fisco) viene, infatti stabilito, che l'ufficio delle Entrate riscontri poi la congruità della ripartizione del corrispettivo e, soprattutto, che questa distinzione possa essere effettuata anche nel caso di accertamento sui trasferimenti d'azienda.

Nel distinguo sulle aliquote dell'imposta di registro il decreto delegato fa uno sforzo di chiarezza, precisando che per i crediti trasferiti insieme all'azienda trova applicazione l'aliquota dello 0,5% già prevista per la cessione di crediti.

#### Atti giudiziari

Per disinnescare la babele interpretativa sul registro sugli atti giudiziari relativi alla condanna al pagamento e per i decreti ingiuntivi. In particolare, l'agenzia delle Entrate registrerà il provvedimento a prescindere dal pagamento dell'impo-



**Per la cessione  
dei diritti edificatori  
aliquota del 3%  
poiché hanno contenuto  
patrimoniale**

sta, procedendo alla preventiva escussione della parte condannata al pagamento delle spese o del debitore nei cui confronti il decreto ingiuntivo è diventato esecutivo.

#### Diritti edificatori

Proprio mentre impazza il dibattito sulla possibile sanatoria edilizia, il decreto attuativo della delega fiscale precisa che sui contratti di cessione dei diritti edificatori si applica l'aliquota del 3 per cento. Questo perché - come ribadito dalla giurisprudenza - tali atti riguardano prestazioni a contenuto patrimoniale. Un principio esteso anche alle imposte ipotecarie e catastali, che quindi sono dovute nella misura fissa di 200 euro.

—M. Mo.

—G. Par.