

CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE – RIMBORSO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA

Risposta Agenzia Entrate a Interpello n. 95/2022

- ✓ L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a Interpello in esame, chiarisce alcuni aspetti in ambito di imposizione indiretta (IVA/registro) con riferimento alla cessione di un contratto preliminare di acquisto di un immobile in relazione al quale fu versata, in sede di originaria stipula del preliminare, una somma a titolo di caparra confirmatoria (fuori campo IVA e assoggettata a imposta proporzionale di registro dello 0,5%).
- ✓ All'Agenzia viene chiesto di conoscere quale sia la corretta applicazione dell'imposta di registro al momento della registrazione dell'atto di cessione del preliminare, nel presupposto che la cessione venga effettuata a titolo gratuito e sia accompagnata dal pagamento di un importo espressivo di un parziale rimborso a favore del cedente (ex promissario acquirente) di parte della caparra confirmatoria da quest'ultimo a suo tempo versata in sede di stipula dell'originario preliminare di acquisto.
- ✓ L'Agenzia in primo luogo sottolinea che, per effetto della cessione del contratto preliminare, il cessionario subentra nella posizione del cedente e quindi anche nella clausola contrattuale che ha previsto il versamento della somma a titolo di caparra confirmatoria; tale caparra, infatti, anche a seguito della cessione del preliminare, resta fissata nei confronti della promittente venditrice nella medesima misura e con la medesima funzione.
- ✓ Pertanto, continua l'Agenzia, il versamento che accompagna la cessione del contratto preliminare non può configurarsi come restituzione parziale della caparra confirmatoria a suo tempo versata ma costituisce, in presenza dei presupposti soggettivo, oggettivo e territoriale previsti dal D.P.R. 633/1972, un corrispettivo rilevante ai fini IVA ex art. 3, comma 2, n. 5), del D.P.R. 633/1972, con conseguente obbligo per il soggetto cedente di emettere la relativa fattura con IVA.
- ✓ Stante il principio di alternatività IVA/registro ex art. 40 TUR (Testo Unico del Registro), l'imposta dovuta per la registrazione della cessione del contratto preliminare trova applicazione in misura fissa.

