

registrazione preliminare

Il contratto preliminare di compravendita (o compromesso) può essere registrato presso un qualsiasi ufficio dell'ÀAgenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla stipulazione.

Per la registrazione del contratto sono necessarie due copie dello stesso; meglio se entrambe con firme in originale, la copia con firma in originale verrà comunque trattenuta dall'ÀAgenzia delle Entrate.

À consigliabile registrare il compromesso per essere tutelati, nei confronti del venditore ma non dei terzi (per questo è necessaria la trascrizione del contratto), nel lasso di tempo che intercorre tra la stipula del preliminare e del rogito definitivo. Soprattutto se trattasi di imprenditore che potrebbe fallire.

COSA BISOGNA PAGARE?

Attraverso il modello F23

Bisogna versare, presso una banca o un ufficio postale, l'imposta di registro nella misura fissa di € 168,00. Se nel contratto è prevista una caparra confirmatoria all'imposta fissa va aggiunto un importo pari allo 0,5% della caparra. Se sono previsti acconti (e il cedente non è assoggettato a IVA) bisognerà aggiungere un importo pari al 3% degli acconti.

Se si acquista da un soggetto assoggettato ad IVA è preferibile far indicare nel contratto preliminare, in presenza di caparra confirmatoria, che questa riveste ruolo di acconto sul prezzo oltre che di caparra. Si applicherà così il criterio di alternatività il quale prevede che le operazioni soggette ad IVA non siano imponibili agli effetti dell'imposta di registro. Non si dovrà versare in questo modo l'imposta aggiuntiva dello 0,5% ma sarà dovuta la sola imposta fissa.

Se la registrazione avviene dopo i 20 giorni bisognerà versare la sanzione prevista per tardiva registrazione che si applica nella misura del 15% se la registrazione avviene entro 90 giorni e nella misura del 24% se avviene entro un anno dal termine di scadenza previsto.

Dovranno poi essere versati anche dei "Tributi speciali".

Altre spese

Oltre agli importi sopra indicati vanno aggiunte le marche da bollo da applicare su ogni copia presentata per la registrazione.

Su ogni copia del contratto va applicata, per ogni 4 facciate di 100 righe, una marca da bollo da € 16,00 (dal 25 giugno 2013); per essere in regola con la marca da bollo ogni facciata deve contenere al massimo 25 righe.

Bisognerà poi applicare su ogni piantina una marca da bollo di € 1,00.

Va ricordato che anche se presso l'agenzia delle Entrate vi aiuteranno a compilare il modello F23 è responsabilità del contribuente ciò che viene versato.