



IMPOSTE INDIRETTE

Il “trasferimento” del preliminare e gli effetti ai fini dell’imposta di registro

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Le **vicende modificate** dei soggetti che sottoscrivono un **contratto preliminare immobiliare** sono abbastanza frequenti nella pratica, e possono essere identificate **due situazioni tipiche**: il **preliminare per persona da nominare** e la **cessione del preliminare stesso**. La prima delle due ipotesi consente allo stipulante di riservarsi, nei confronti dell’altra parte, la **facoltà di individuare in un momento successivo un differente soggetto** cui far ricadere gli effetti derivanti dal contratto stesso.

In particolare, l'[articolo 1402, cod. civ.](#), prevede che la dichiarazione di nomina deve essere eseguita **entro tre giorni dalla stipula del contratto**, se le parti non hanno stabilito un termine diverso. Diversamente, la cessione del contratto preliminare **consente ad una parte di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto stesso**. La sostanziale differenza tra i due negozi descritti si individua **negli effetti prodotti**, in quanto:

- nella **dichiarazione di nomina**, il **terzo subentra nei rapporti contrattuali** con efficacia sin dall’origine (*ex tunc*);
- nella **cessione del contratto**, la sostituzione del terzo con l’originario contraente **avviene con efficacia dal momento del trasferimento del contratto** (*ex nunc*).

Ai fini dell’imposta di registro, il contratto preliminare per persona da nominare, oltre al **pagamento dell’imposta fissa di registro all’atto della registrazione** (dovuta in ogni caso a prescindere dalle altre previsioni ivi contenute), è soggetto ad uno **specifico regime impositivo, indicato nell’[articolo 32, D.P.R. 131/1986](#)**.

Secondo tale disposizione, la dichiarazione di nomina sconta **l’imposta fissa di registro in presenza di tre specifiche condizioni**, ovverosia che:

- sia prevista da **una specifica norma di legge** o da un’espressa riserva prevista nel contratto;
- sia operata **entro tre giorni dalla stipula del contratto**;



- la nomina avvenga **con atto pubblico o con scrittura privata autenticata** o presentata per la registrazione **entro tre giorni**.

Come si evince dal testo dell'[articolo 32, D.P.R. 131/1986](#), i requisiti ivi previsti sono molto più stringenti rispetto a quanto previsto dall'[articolo 1402, cod. civ.](#), posto che tale ultima norma consente alle parti di stabilire anche un **termine diverso e successivo rispetto ai tre giorni**, purché sia individuato in modo certo, e **non richiede una forma rigida per la dichiarazione di nomina**.

Per quanto riguarda la cessione del contratto preliminare, l'[articolo 31, D.P.R. 131/1986](#), stabilisce che la cessione del contratto **sconta l'imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto**. Posto che, come già detto, il contratto preliminare è **soggetto ad imposta fissa di registro**, anche la sua cessione richiede il **pagamento dell'imposta fissa**.

Tuttavia, qualora il preliminare oggetto di trasferimento preveda, come sovente accade, il **pagamento di caparre o acconti**, è necessario comprendere se, nella determinazione dell'imposta di registro, **si debba tener conto anche di tale aspetto**. Sul punto, lo studio del Consiglio nazionale del Notariato n. 32-2007/T ha ritenuto che tale circostanza **non determini alcun pagamento "aggiuntivo" rispetto all'imposta fissa**, in quanto la tassazione di caparre e acconti si configura già come **un'anticipazione di quanto sarà dovuto all'atto della stipula del contratto definitivo**, e non tanto come tassazione del preliminare stesso. In senso contrario, tuttavia, si è espressa la DRE Lombardia (risposta ad interpello n. 114394/2011), secondo cui la **cessione del contratto preliminare**:

- è **soggetta ad imposta fissa di registro** se non è previsto un corrispettivo per il suo trasferimento;
- **sconta l'imposta di registro del 3%** ([articolo 9 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986](#)) in presenza di un corrispettivo.