



IMPOSTE INDIRETTE

Il contratto preliminare immobiliare

di Leonardo Pietrobon



A blue rectangular banner with white text. At the top left is the text "Master di specializzazione". In the center is the title "Masterclass fiscalità immobiliare". At the top right is a small button labeled "Scopri di più".

Il **contratto preliminare** ha lo scopo di assicurare una **garanzia generica in favore di entrambe le parti contrattuali** coinvolte nell'operazione di **trasferimento immobiliare**, prestabilendo il contenuto del futuro contratto di compravendita, mediante l'individuazione di **alcuni elementi precisi del contratto definitivo**, quali **l'identificazione del bene**, le sue **caratteristiche**, il **prezzo di compravendita**, le **modalità di pagamento** e gli eventuali **diritti di terzi**.

Il Codice civile non né da una definizione, né delinea i tratti essenziali della disciplina. Secondo quanto emerge dalla lettura dell'[articolo 1325, cod. civ.](#), infatti, pur trattandosi di un **contratto preparatorio di un futuro contratto** esso deve contenere tutti gli **elementi essenziali del contratto definitivo**:

1. l'accordo delle parti, ossia la manifestazione di **volontà espressa da un soggetto capace di esprimere la**;
2. l'oggetto, ovvero il **bene promesso in vendita** e il prezzo concordato per la compravendita;
3. la causa, da individuare nella ragione essenziale del contratto. Nel caso di specie si tratta di **una causa "tipica"**, in quanto, il contratto di vendita è **uno dei contratti tipici disciplinati dal Codice civile** ([articoli 1470 e s.s. cod. civ.](#)), tant'è che la sua **mancanza determina la nullità del contratto**;
4. la forma scritta, quale condizione prevista **a pena di nullità** ([articolo 1351, cod. civ.](#)).

Dal **punto di vista sostanziale**, le parti contrattuali sono **libere di inserire clausole e condizioni particolari**, ma devono necessariamente prevedere gli **elementi essenziali di cui sopra**, perché possa **ritenersi validamente concluso il contratto**.

Come accennato, secondo quanto previsto dall'[articolo 1351, cod. civ.](#), il **contratto preliminare immobiliare deve**, a pena di nullità, **essere in forma scritta**; condizione stabilita in base al principio secondo il quale deve essere redatto, ex [articolo 1350, cod. civ.](#), nella stessa forma che **la legge prescrive per il contratto definitivo**, ossia la forma scritta, quando **avente ad oggetto beni immobili**. In tal senso, soddisfa il requisito formale il contratto preliminare



redatto nella forma della scrittura privata, anche non autenticata nelle sottoscrizioni, o dell'atto pubblico.

Il **requisito della forma scritta è soddisfatto** anche se non vi è contestualità tra la promessa di vendere e la promessa di acquistare; quindi, anche se *la volontà delle parti risulta da scritti non contestuali*, come accade quando si perfeziona attraverso la proposta di promessa di vendita a cui segue l'accettazione con la promessa di acquistare. Le **dichiarazioni del promittente venditore e del promissario acquirente** possono risultare anche da **due distinti documenti** redatti contestualmente o in tempi diversi.

Secondo quanto previsto dall'[articolo 13, D.P.R. 131/1986](#), il contratto preliminare va registrato nel **termine fisso di 30 giorni**.

L'[articolo 10](#) della Tariffa, Parte I, allegata al citato D.P.R. 131/1986, stabilisce, in assenza di altre disposizioni a contenuto economiche ad eccezione del “futuro” prezzo di compravendita dell’immobile, la **registrazione nel termine fisso di euro 200 dei contratti preliminari** di ogni specie.

L’eventuale previsione nel contratto preliminare della **corresponsione di caparre e/o acconti** potrebbe determinare **l’insorgenza della debenza dell’Iva** e/o dell’imposta di registro.

In particolare, considerate le **previsioni normative di cui agli articoli 2 e 3, D.P.R. 633/1972**, secondo cui le **caparre non soddisfano la sussistenza del presupposto oggettivo**, la somma a titolo di caparra confirmatoria al momento della sua corresponsione è esclusa dall’ambito applicativo dell’imposta sul valore aggiunto. Tuttavia, nel caso in cui la somma sia **imputata a corrispettivo la medesima somma**, al sussistere degli altri presupposti normativamente previsti sconta l’Iva ([Circolare n. 18/E/2013](#), risoluzione n. 501824/E/1974, risoluzione n. 360321/E/1977 e [risoluzione n. 197/E/2007](#)).

Considerata l’esclusione dal , per i motivi di cui sopra, nonché il principio di alternatività Iva-registro, di cui all'[articolo 40, D.P.R. 131/1986](#), le **somme corrisposte a tale titolo sono assoggettate**, dall’1.1.2025, ad imposta di registro proporzionale nella **misura dello 0,50%**, come previsto dal D.Lgs. 139/2024.

Il medesimo **trattamento impositivo dello 0,50%** e non più del **3% è previsto per le somme corrisposte a titolo di acconto non soggette ad Iva**.

Un ulteriore aspetto da considerare è il principio sancito ancora dal D.Lgs. 139/2024, secondo cui la **somma a titolo di imposta di registro** al preliminare non può eccedere quanto dovuto al momento della stipula del contratto definitivo. Con tale previsione normativa, **la nota all’articolo 10 della Tariffa, Parte I allegata al D.P.R. 131/1986**:

- viene allineato alle previsioni della **Corte della Cassazione** (sentenza n. 17904/2021, sentenza n. 35390/2022 e sentenza n. 35396/2022) nonché alle **previsioni del**



Notariato (studio n. 185/2011/T);

- superate le indicazioni dell'Agenzia delle entrate ([Circolare n. 12/E/2021](#) 2.1), secondo cui **l'imposta di registro**, pagata al preliminare in modo eccedente rispetto a quella dovuta sul contratto definitivo, poteva essere esclusivamente **chiesta a rimborso**.

Da ricordare, infine, che se l'imposta di registro sul definitivo è fissa (ad esempio, nel caso di cessione quote o di agevolazioni per la PPC o di alternatività Iva-registro), anche al preliminare non si può applicare imposta proporzionale.

Tipologia di somma corrisposta	Imposta indiretta al momento della corresponsione	Tassazione al momento del contratto definitivo
Acconto a favore di un soggetto passivo d'imposta	Iva	Iva
Acconto a favore di un soggetto non passivo d'imposta	Imposta di registro 0,5% o minore imposta dovuta per il definitivo	Imposta di registro proporzionale, dalla quale viene decurtata l'imposta assolta sull'aconto
Caparra	Imposta di registro 0,5% o minore imposta dovuta per il definitivo	Imposta di registro proporziale, dalla quale viene decurtata l'imposta assolta sull'aconto