

# Autoliquidazione per ogni atto Scende il prelievo sugli acconti

## Il decreto delegato

La minore tassazione delle caparre confirmatorie tutela la loro funzione

Angelo Busani

Con il 1° gennaio 2025 scatta la riforma della legge di registro, disposta dal Dlgs 139/2024, attuativo della delega fiscale. L'autoliquidazione dell'imposta, dal punto di vista procedurale, e la riduzione dal 3 allo 0,5% dell'aliquota per le somme versate come acconto del prezzo, sotto il profilo sostanziale, sono le novità di maggior impatto nell'ambito della legge di riforma.

L'imposta di registro è stata storicamente prelevata con un procedimento in quattro fasi: presentazione all'ufficio dell'atto da registrare, liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio, pagamento dell'imposta ad opera del contribuente e, infine, l'effettuazione della registrazione.

Dato che gli atti notarili sono filtrati da un professionista affidabile, con il Dlgs 463/1997 venne effettuata una prima radicale riforma, prevedendo che la loro registrazione fosse effettuata mediante autoliquidazione, responsabilizzando il notaio rogante: spetta al notaio calcolare e pagare l'imposta, con ciò ottenendo la registrazione dell'atto ma assumendo responsabilità per l'eventuale maggior imposta che l'ufficio reputi dovuta (mediante un avviso da notificare in

60 giorni e che il notaio deve pagare entro 15 giorni dalla sua ricezione).

In seguito, con il Dpr 404/2001, considerando la facilità del calcolo dell'imposta dovuta per il contratto di locazione, se ne facultizzò la registrazione telematica (peraltro obbligandola nel caso dei contribuenti alle prese con un numero consistente di contratti da registrare). Venne poi la volta dell'obbligo di registrazione telematica gravante (Dl 1/2012) sui mediatori immobiliari, con riferimento alle "proposte accettate" o ai contratti preliminari stipulati a seguito della loro attività.

Con la riforma del 2024 si chiude, dunque, quasi definitivamente (tranne che per gli atti giudiziari), la secolare tradizione del pagamento dell'imposta di registro solo dopo che ne sia stata effettuata la liquidazione da parte dell'ufficio. In sostanza, per registrare qualsiasi atto si dovrà preventivamente autoliquidare e pagare l'imposta di registro applicabile. Il rischio è che, in caso di errata autoliquidazione, l'ufficio notifici al contribuente un avviso di liquidazione della maggior imposta dovuta, unitamente alla sanzione del 30 per cento su detto maggior importo, da pagarsi entro 60 giorni (il rispetto di questo termine comporterà peraltro la riduzione a un terzo della predetta sanzione).

Inoltre, nella legislazione vigente fino al 31 dicembre 2024 in tema di fiscalità del contratto preliminare era disposta una differenziazione tra la tassazione degli acconti di prezzo (con aliquota del 3%) e quella applicabile alle caparre confirmatorie (con

aliquota dello 0,5%). A fare eccezione sono le situazioni rilevanti ai fini Iva, per cui l'imposta di registro degrada alla misura fissa di euro 200: in ogni caso se è pattuito un acconto e anche nel caso in cui sia pattuita una caparra confirmatoria espressamente qualificata anche come acconto del prezzo.

Fuori dal campo Iva, dunque, finora la maggior tassazione degli acconti rispetto alle caparre ha sempre provocato, nella quotidianità della contrattazione preliminare, una notevole distorsione rispetto alla linearità che conseguirebbe a una loro "normale" configurazione civilistica: e cioè, la clausola che naturalmente prevederebbe una caparra confirmatoria veniva alterata – per mere ragioni di risparmio fiscale – diventando la pattuizione di un acconto e con ciò abbandonando la funzione rafforzativa che discende dalla caparra. Funzione, quest'ultima, rappresentata da un lato dalla perdita della somma pagata come caparra da parte di chi l'abbia corrisposta e poi si renda inadempiente; d'altro lato, dal diritto a ottenere la restituzione, in misura raddoppiata, della somma data a titolo di caparra da chi subisca l'inadempimento della controparte.

Per questo motivo la legge di riforma ha inteso rimediare tassando anche l'acconto con l'aliquota dello 0,5 per cento. Inoltre, la riforma finalmente ha espressamente sancito anche il principio che la tassazione del preliminare non può eccedere quella che sarà applicata al contratto definitivo.