



N° protocollo	05/07
Titolo	Obbligo registrazione contratti
Data	6 marzo 2007

OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA IN CUI INTERVIENE L'INTERMEDIARIO

La manovra per il 2007 pone, come già era avvenuto con la manovra d'estate, particolare attenzione al settore immobiliare sia per quanto riguarda la disciplina degli immobili sia per i soggetti che operano professionalmente nel settore.

Il comma 46 dell'articolo unico della finanziaria per il 2007 include, tra i soggetti obbligati a richiedere la registrazione ai sensi dell'art. 10 del DPR 131/86, gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui alla legge 39/1989 per le "scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari" (contratti preliminari di compravendita immobiliare e contratti di locazione).

I contratti preliminari di compravendita scontano l'imposta nella misura fissa di euro 168,00 da versare con codice tributo 109T

Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria, si applica l'imposta proporzionale nella misura dello 0,5% da versare con codice tributo 109T

Se prevede acconti di prezzo non soggetti ad IVA si applica l'imposta proporzionale nella misura del 3% da versare con codice tributo 109T. In entrambi i casi l'imposta proporzionale pagata è imputata ad imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo (scontata all'atto notarile); ovviamente, nel caso in cui il contratto definitivo non venga posto in essere, l'imposta versata in sede di preliminare rimane definitivamente acquisita dall'erario.

La sanzione amministrativa prevista nel caso di omissione nella registrazione del preliminare, va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta (salvo regolarizzazione spontanea da effettuarsi entro 90 gg. Dalla violazione con pagamento di una sanzione pari ad 1/8 del minimo oltre ad interessi legali, oppure entro un anno dalla violazione con pagamento di una sanzione pari ad 1/5 del minimo oltre ad interessi legali).

Per le caratteristiche qui riassunte, l'articolo non vuole essere un'informativa esaustiva, bensì un supporto di facile consultazione nella quotidiana gestione amministrativa ed uno stimolo agli approfondimenti. Sicuri di avervi dato sufficienti informazioni sull'argomento Vi invitiamo a contattarci per eventuali chiarimenti in merito.