

Quanto costa registrare un compromesso?

written by Redazione | 29/03/2022



Registrazione contratto preliminare: costi imposte. A chi spetta pagare: all'acquirente o al venditore? La registrazione è obbligatoria?

Il contratto preliminare di compravendita di un immobile, il cosiddetto compromesso, va sottoposto a registrazione entro il termine di 20 giorni dalla sua stipula (30 giorni se il contratto viene redatto dinanzi al notaio). Ma quanto costa registrare un compromesso? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

La registrazione del compromesso è obbligatoria?

Il compromesso va obbligatoriamente registrato. La registrazione è un'operazione che si esegue presso l'Agenzia delle Entrate.

Se il compromesso viene stipulato con atto pubblico notarile, alla registrazione

provvede il notaio; diversamente, l'onere ricade sulle parti (che vi devono provvedere entro venti giorni dalla sottoscrizione del contratto preliminare).

A differenza della registrazione, la [trascrizione del compromesso](#) invece non è obbligatoria e vi si provvede solo quando l'acquirente si vuole tutelare da eventuali successive vendite del bene da parte del venditore, da ipoteche, pegni o domande giudiziarie di terzi: in tali casi, infatti, prevale chi per primo ha trascritto il proprio atto.

Come si effettua la registrazione del compromesso?

Per effettuare la registrazione del compromesso si provvede presentando, presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate, il modello 69. L'operazione può essere eseguita anche dal notaio per via telematica.

Quanto costa la registrazione del compromesso?

All'atto della registrazione del compromesso bisogna innanzitutto versare l'imposta di registro.

L'imposta di registro è di 200 euro in misura fissa.

Va anche pagato il bollo di 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe. Se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di 155 euro.

Se il preliminare prevede il pagamento di una caparra confirmatoria va pagato anche lo 0,50% di questa, sempre a titolo di imposta di registro.

Se invece prevede il pagamento di acconti sul prezzo non soggetti ad Iva, oppure una caparra penitenziale, deve essere pagato il 3% di questi. In ambedue i casi, l'imposta pagata in sede di registrazione del preliminare è considerata come acconto di quella dovuta per la successiva registrazione del rogito. Se il rogito non viene stipulato, queste imposte non saranno rimborsate a meno che la mancata stipula abbia cause non imputabili alle parti.

Se il pagamento dell'acconto viene assoggettato ad Iva, viene applicata l'Iva.

In caso di cessione del contratto preliminare occorre distinguere:

- cessione del contratto preliminare senza corrispettivo: è dovuta l'imposta in misura fissa di 200 euro oltre l'imposta proporzionale 0,50% in caso di somme rimborsate al cedente;
- cessione del contratto preliminare con corrispettivo: è dovuta l'imposta in misura fissa di 200 euro oltre imposta proporzionale 0,50% in caso di somme rimborsate al cedente, oltre l'imposta proporzionale 3% sul corrispettivo di cessione (nel caso in cui non sia assoggettato ad Iva).

Chi deve pagare la registrazione del compromesso?

A pagare le spese di registrazione del contratto preliminare è, nei rapporti tra la parte venditrice e quella acquirente, quest'ultima (salvo diverso accordo). Invece, nei rapporti con il fisco, c'è una responsabilità solidale di entrambi i contraenti: questo significa che se l'acquirente non corrisponde l'imposta, l'Agenzia delle Entrate può chiederne il pagamento anche al venditore.

La compensazione delle spese di registrazione

Le spese fisse ipotecarie di 200 euro per la trascrizione di un preliminare di compravendita sono il compenso per un servizio reso, appunto con la pubblicizzazione dell'operazione immobiliare, e pertanto non sono recuperabili dalla redazione dell'atto definitivo di acquisto. Sono invece recuperabili le imposte sulla dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria (imposta di registro pari allo 0,50% della caparra) e il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto (imposta di registro pari al 3% degli acconti).

Il compromesso non registrato è valido

oppure è nullo?

La registrazione è un adempimento di carattere fiscale e non riguarda la validità e l'efficacia dell'atto. Anche se, per evitare comportamenti evasivi o elusivi, è stata prevista la nullità del contratto di locazione di immobili non registrati (legge 30 dicembre 2004, n. 311, articolo 1, comma 346). Pertanto, la scrittura privata di un contratto preliminare di compravendita immobiliare (cosiddetto "compromesso"), avente effetti obbligatori, è pienamente efficace fra le parti, anche se non registrata. È tuttavia opportuno precisare che la registrazione, oltre a costituire un obbligo fiscale a carico in solido dei contraenti, conferisce data certa alla scrittura.