

Ritardata registrazione dei preliminari

La mancata registrazione nei termini dei contratti preliminari di compravendita immobiliare può essere sanata mediante il ravvedimento operoso.

Innanzitutto l'obbligo di registrazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, nei 20 giorni dalla loro sottoscrizione, deriva dal combinato disposto dell'art.2 comma 1 lettera a) del DPR 131/86 e dell'articolo 10 della parte prima della Tariffa allegata.

L'imposta di registro dovuta risulta essere:

- un importo fisso di € 200,00 a prescindere dagli importi indicati nel preliminare,
- un ulteriore importo proporzionale rispettivamente dello 0,5% o del 3% in caso di somme date a titolo di caparra confirmatoria oppure di acconti non assoggettati ad IVA.

Al riguardo occorre precisare che:

- l'Agenzia delle Entrate richiede l'imposta proporzionale sull'intero importo previsto come "caparra" o "acconto" a prescindere dal fatto che la somma, alla data di registrazione, sia ancora in parte da pagare. A titolo di esempio, se nella scrittura sono previste ulteriori somme da versare a titolo di acconto con scadenze future, l'imposta proporzionale dovrà essere versata anche su questi importi futuri, ancorché non ancora incassati, non essendo necessaria una ulteriore comunicazione al momento dei singoli pagamenti,
- in caso di mancata indicazione della natura delle somme ricevute in sede di preliminare, si presume che tali importi siano acquisiti a titolo di acconto,
- in caso di compravendite assoggettate ad IVA risulta dovuta l'imposta fissa nonché quella proporzionale sulla caparra salvo che quest'ultima sia configurata come "caparra confirmatoria e acconto prezzo".

Nel caso in cui il contratto preliminare sia stipulato a seguito dell'attività di un "agente di affari in mediazione iscritto nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n.39", il soggetto obbligato alla registrazione del preliminare è quest'ultimo ai sensi della lettera d-bis) dell'art.10 del DPR 131/86.

Il mancato pagamento del tributo è sanzionato, ai sensi dell'art.69 co.1 DPR 131/86, con una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta ravvedibile ai sensi dell'art.13 DLgs 472/97.

Il ravvedimento della sanzione è riepilogato nella tabella sotto riportata.

A tali importi occorrerà aggiungere l'imposta dovuta e gli interessi di mora, calcolati nella misura dell'1% annuo, per il periodo dal 1.1.2014 al 31.12.2014, e dello 0,5% annuo a partire dal 1.1.2015.

TABELLE RIEPILOGATIVE

TARDIVO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA PER REGISTRAZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI

| | |
|------------------------|---|
| ENTRO 14 GIORNI | 0,80 % (1/15 di 1/10 del 120%) per ogni giorno di ritardo |
| ENTRO 30 GIORNI | 12,00 % (1/10 del 120%) |
| ENTRO 90 GIORNI | 13,33 % (1/9 del 120%) |
| ENTRO 1 ANNO | 15,00 % (1/8 del 120%) |
| ENTRO 2 ANNI | 17,14 % (1/7 del 120%) |
| OLTRE 2 ANNI | 20,00 % (1/6 del 120%) |

TARDIVO VERSAMENTO IMPOSTA DI BOLLO

| | |
|--|--|
| ENTRO 14 GIORNI | 0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo |
| ENTRO 30 GIORNI | 10,00 % (1/10 del 100 %) |
| ENTRO 90 GIORNI | 11,11 % (1/9 del 100 %) |
| ENTRO 1 ANNO | 12,5 % (1/8 del 100 %) |
| ENTRO 2 ANNI | 14,28 % (1/7 del 100 %) |
| OLTRE 2 ANNI | 16,66 % (1/6 del 100 %) |
| DOPO LA COSTATAZIONE DELLA VIOLAZIONE | 20 % (1/5 del 100 %) |