

Buongiorno

Chiedo con urgenza un chiarimento su una fattispecie urgente che mi si prospetterà fra alcuni giorni e mi manda in confusione

Sequenza preliminare – definitivo in IVA con caparra ed acconti assoggettati a registro in misura proporzionale (200+500)

L'acquirente ha credito di imposta per riacquisto (1575) che sconterà nei redditi, ovviamente

Non sono sicuro della disciplina della ulteriore somma versata in sede di registrazione del preliminare (200+500)

- Applico l'interpello 954-474/2013, prot.n. 106965/2013 e compenso integralmente la imposta di registro fissa con i 200 euro versati su caparra; chiedo il rimborso per i residui 500 pagati su acconto*
- Applico l'interpello 954-474/2013, prot.n. 106965/2013 e compenso integralmente la imposta di registro fissa con i 200 euro versati su caparra; chiedo di scontare nei redditi i residui 500 pagati su acconto*
- Chiedo rimborso su tutto (200+500) e pago la imposta fissa di registro su definitivo*
- Chiedo di scontare tutto nei redditi (200+500) oltre all'intero credito di imposta (1575)*

Chiedo scusa ma fra la circ n. 18/E del 2013 (paragrafi 3.1. e 3.11.1.), la circ 17/E del 24 aprile 2015 (paragrafo 4.9

e paragrafo 3.11.1.) e la risposta ad interpello n. 954-474/2013, prot.n. 106965/2013 mi sono proprio smarrito

Raffaele mi accendi la luce per favore ?

Ciao Roberto,
perché parli di 500 euro di registro per l'acconto e/o la caparra? In base all'ultima novella il tetto è di euro 200 per ciascuno dei due in caso di preliminare di vendita soggetta ad IVA.
Per quanto riguarda la compensazione a quanto mi risulti (ma attendiamo il parere di Raffaele) non vi è uniformità tra i vari Uffici dell'Agenzia sul territorio nazionale, mentre mi sembrano tutti pressoché concordi nel ritenere che per le somme versate tu non possa procedere a compensazione nel 730, ma debba formulare un'apposita istanza di restituzione.

Non torna nemmeno a me l'importo di euro
Mi risulta comunque corretta la soluzione 1: compensi i 200 e chiedi rimborso per 500

Rispetto al preliminare soggetto a Iva (nel caso fosse ancora da stipulare) le imposte di registro da corrispondere sarebbero le seguenti:

euro 200 (preliminare); **0,50%** (caparra confirmatoria)*; **euro 200** (acconti di prezzo).

* Con la precisazione che, in base alla nuova formulazione della Nota all'art. 10, tariffa parte prima, T.U.R., come ricordato da Antonio, sulla caparra si applica lo **0,50%** o la minore imposta applicabile per il contratto definitivo, in pratica nel caso di specie **euro 200**. "In entrambi i casi l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo."

In merito alla "imputazione" dell'imposta pagata su preliminare a quella del definitivo soggetto a Iva, dovuta in misura fissa, gli uffici vanno un po' in ordine sparso, ma sembra prevalere l'orientamento della deducibilità.

In generale, come ricordato da Benedetta, qualora l'imposta proporzionale corrisposta per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo, secondo l'AE spetta il rimborso della maggiore imposta proporzionale versata per la registrazione del contratto preliminare, secondo le regole previste dall'art. 77 del T.U.R., e precisamente:

- il rimborso dell'imposta deve essere richiesto dal contribuente, a pena di decadenza, *"entro tre anni dal giorno del pagamento ovvero, se posteriore, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione"*, diritto alla restituzione che sorge a seguito della registrazione del contratto definitivo, poiché solo in tale sede può essere scomputata l'imposta pagata sul preliminare;

- il termine triennale decorre dalla data di registrazione del contratto definitivo. (Cfr. Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, paragr. 3.1).

Quanto sopra non incide, nel caso di specie, sulla utilizzabilità del credito d'imposta "prima casa" per l'intero ammontare nella dichiarazione dei redditi.

A proposito, detto per inciso, qualora il contribuente, imputando all'imposta di registro dovuta sull'atto definitivo di riacquisto agevolato l'imposta di registro versata per caparra e acconti sul contratto preliminare, abbia potuto utilizzare il credito d'imposta "prima casa" solo parzialmente, ha la possibilità di utilizzare l'importo residuo in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche; [in tale ipotesi, pertanto, il credito viene utilizzato in parte sull'imposta di registro e in parte sull'Irpef] (*Cfr. Circolare 24 aprile 2015, n. 17/E, paragr. 4.9*)