

SI TASSA LA RESTITUZIONE DELLA CAPARRA?

NORMATIVE

NOTIZIARIO N 31 DEL 17 FEBBRAIO 2026

[ADRIANO PISCHETOLA](#)

Spunti di riflessione sul distinguo tra 'prestazione' e 'condotta giuridicamente rilevante non patrimoniale', a margine della ord. Cassaz. 11.12.2025 n.32217

Il fatto di cui si sostanzia la vicenda sottoposta all'attenzione dei supremi giuridici della Cassazione è incentrato tutto sulla rilevanza fiscale di un negozio di mutuo dissenso^[1] avente ad oggetto un contratto preliminare stipulato tra due società e sull'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale con aliquota del 3% alla restituzione della caparra, conseguente al negozio risolutorio. Avverso l'avviso di liquidazione formalizzato dall'Agenzia delle Entrate, la società contribuente ha interposto ricorso, risolto a suo favore dalla Commissione tributaria Provinciale di primo grado; ma al contrario in sede di appello così come al terzo grado di giurisdizione hanno trovato accoglimento le opposte ragioni avanzate dall'ufficio erariale.

Ancora una volta l'interprete - al cospetto della ordinanza qui in riferimento - resta almeno perplesso considerando la compattezza di un orientamento giurisprudenziale che identifica nel negozio di mutuo dissenso una fattispecie cui si ritiene che trovi applicazione l'imposta proporzionale di registro per la rilevanza delle prestazioni da esso nascenti e, segnatamente, come si legge in un passo della ordinanza, in considerazione di una presunta "ricchezza trasferita anche indipendentemente dalla pattuizione di un'ulteriore prestazione corrispettiva del ri-trasferimento".

In altre parole, breviloquenti, neanche avrebbe rilevanza una eventuale ritenuta assenza di capacità contributiva fiscalmente rilevante ex art. 53 Cost., in quanto di per sé, il dato oggettivo e ritenuto incontestabile di un 'trasferimento di ricchezza' conseguente all'articolarsi della dinamica negoziale risolutoria sarebbe presupposto incontrovertibile dell'imposta proporzionale, anche in considerazione dell'autonomia e completezza in sé medesima della fattispecie così delineata.

Farebbe eccezione, ovviamente, solo l'ipotesi di un fenomeno risolutorio operante in virtù di una condizione risolutiva espressa contenuta nell'atto originario o in forza di un accordo sopravvenuto a quello contenuto in siffatto atto e perfezionato entro il secondo giorno non festivo. Del che, d'altra parte, nessuno potrebbe mai dubitare stante l'espressa previsione normativa contenuta nel primo periodo del primo comma dell'art. 28 del TUR approvato con DPR n.131/86 (trasfuso nell'art. 32 del d.leg.vo 1 agosto 2025 n.123).

Ma, - a ben riflettere - proprio la testuale disciplina positiva delle ulteriori ipotesi in cui può articolarsi il fenomeno negoziale risolutorio, dovrebbero condurre a conclusioni difformi rispetto a quelle pacificamente enunciate nell'orientamento giurisprudenziale cui si accennava e che al contrario viene ribadito con rinnovata convinzione dai Supremi Giudici.

Ed invero, a parte la fattispecie prevista dal secondo periodo della richiamata previsione normativa per la quale è prevista l'applicazione dell'imposta proporzionale (sia pure con aliquote differenziate) qualora sia previsto un corrispettivo, pare evidente che sia la disposizione di cui al secondo comma a fungere da effettivo spartiacque nella materia che qui ci occupa. Il 'discrimen' in assenza di un corrispettivo, e ai fini dell'applicazione dell'imposta (evidentemente da intendere 'proporzionale'), è

la circostanza che dall'articolazione della dinamica negoziale risolutoria ne scaturiscano o meno 'prestazioni', tant'è che la formulazione testuale del precisato secondo comma recita "2. In ogni altro caso l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione..."[2]

Orbene come ha insegnato la più accreditata e consolidata dottrina civilistica e come peraltro si evince con palmare evidenza dall'impianto codicistico[3], la prestazione, che deve essere suscettibile di valutazione economica e rispondere ad un interesse anche non patrimoniale del creditore, costituisce, anche su di un piano dogmatico, l'oggetto di un'obbligazione, deve poter formare oggetto di un'obbligazione: senza obbligazione non c'è 'prestazione'. Questa infatti va nettamente distinta da una mera condotta giuridicamente rilevante, ascrivibile semmai alla categoria generica ed onnicomprensiva dei 'fatti giuridici' e attraverso la quale di regola si sostanzia l'attività dei soggetti del negozio risolutorio. In esso, a prescindere dalla *vexata quaestio* della sua natura giuridica la cui soluzione nella prospettiva che qui interessa poco contribuisce ad una esatta comprensione dei confini entro i quali si svolgono le presenti considerazioni, nessuno dei soggetti assume alcuna obbligazione, ma molto più banalmente si forma un accordo estintivo del regolamento d'interessi originario che, di per sé, (i.e.: per il suo stesso necessario esistere e funzionare) comporta una ridefinizione delle situazioni soggettive pregresse, *rectius* una loro riallocazione allo 'status quo ante'. Soprattutto non è apprezzabile alcun trasferimento di ricchezza reale, ma solo una ricostituzione o – se si vuole – una ricostruzione degli 'asset' patrimoniali dei soggetti del negozio originario, i medesimi del negozio risolutorio. La salvezza degli effetti 'medio tempore' prodottisi[4] nulla toglie alla lineare e completa efficacia ripristinatoria delle situazioni giuridiche 'di partenza', né tanto meno può essa assegnare alla mera condotta fattuale dei soggetti del negozio risolutorio quella valenza obbligatoria che, come detto, costituirebbe essa sì sola caratterizzazione causale di un'eventuale 'prestazione' in senso tecnico.

A ciò si aggiunga che la fattispecie sottoposta al vaglio dei Supremi Giudici afferiva ad un contratto preliminare che, come ormai ampiamente riconosciuto dalla medesima Giurisprudenza di legittimità, costituisce solo uno dei segmenti di una più complessa vicenda contrattuale, destinata a perfezionarsi e compiersi, anche su di un piano della piena realizzazione del profilo causale, solo con la stipula del contratto definitivo. In qualche modo si potrebbe parlare anche in termini di fattispecie a formazione progressiva, cioè di un'"unica" fattispecie che trova la sua giustificazione causale, anche con riferimento al profilo impositivo, solo ove l'accordo preliminare si evolva e si compia in quello definitivo[5]. A ben vedere anche la novella apportata da ultimo dal legislatore[6] all'art. 10 della tariffa parte prima DPR n. 131/86 (trasfuso nell'art. 11 della tariffa allegato 1 al D. leg.vo n. 123/2025) e statuyente un limite impositivo invalicabile individuato nel criterio di tassazione del contratto definitivo[7], è una conferma inequivocabile di questa necessaria interdipendenza tra le sub-fasi (preliminare e definitiva) di tale unica fattispecie[8]. Sicché a maggior ragione se ne dovrebbe desumere l'assenza di alcuna ragionevolezza e fondatezza di un meccanismo che ricorra all'applicazione di un'imposta proporzionale sulla restituzione della caparra, laddove quella sub-fase negoziale individuata dall'accordo preliminare non risulti avviata a compimento e, soprattutto, per risultare di fatto estinta con effetto retroattivo in esito al negozio risolutorio, non abbia evidenziato l'espressione e la rilevanza di capacità contributiva da parte di alcuno dei soggetti di quella stessa complessa vicenda contrattuale.[9]

Adriano Pischetola

Cass. civ., Sez. V, Ord., (data ud. 26/11/2025) 11/12/2025, n. 32217

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Composta da

Dott. STALLA Giacomo Maria - Presidente

Dott. PAOLITTO Liberato - Consigliere

Dott. CANDIA Ugo - Consigliere

Dott. BALSAMO Milena - Consigliere

Dott. LIBERATI Alessio - Relatore

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13753/2021 R.G.

INTERPORTO BOLOGNA - Spa (Omissis), Palazzina Doganale Snc (00372790378), e "FERCAM Spa", (Omissis), con l'avvocato GOMMELLINI ALBERTO (Omissis) che le rappresenta e difende unitamente all'avvocato TARGHINI MATTEO (Omissis)

-ricorrente-

Contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, con l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO . (Omissis) che la rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale dell'Emilia-Romagna, sede di BOLOGNA n. 267/2021 depositata il 23/02/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 26/11/2025 dal Consigliere ALESSIO LIBERATI.

Svolgimento del processo

1. Con contratto preliminare del 21 dicembre 2010, registrato il 10 gennaio 2011, INTERPORTO BOLOGNA Spa si è impegnata a vendere a FERCAM Spa (o ad un terzo da essa nominato) un terreno edificabile per 4.700.000 Euro oltre IVA, con versamento di una caparra confirmatoria di 400.000 euro. Dopo il rilascio del permesso di costruire, le parti hanno concordato informalmente una proroga del termine per il definitivo ed il versamento di un acconto di 1.000.000 di euro, senza registrare tali accordi. Con atto pubblico del 22 marzo 2012, registrato a Bologna, l'area è stata ceduta da Interporto a Unicredit Leasing Spa con la previsione che fosse concessa in leasing a FERCAM Finance Spa; contestualmente il preliminare è stato consensualmente risolto e Interporto ha restituito a FERCAM 1.400.000 euro. L'Ufficio ha ritenuto la risoluzione soggetta a tassazione ai sensi dell'art. 28, comma 2, D.P.R. 131/1986, applicando l'aliquota del 3% sulla retrocessione e notificando un conseguente avviso di liquidazione. Contro tale atto hanno proposto ricorso entrambe le società.

2. La Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso.

3. L'ufficio erariale ha indi interposto appello che, con la sentenza n. 267/06/2021, la Commissione Tributaria Regionale di Bologna ha accolto.

4. In particolare con riferimento all'applicazione dell'art. 28, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986, la CTR ha ritenuto che la risoluzione consensuale del contratto configuri un mutuo dissenso soggetto a tassazione proporzionale, richiamando la giurisprudenza della Corte di Cassazione che considera tale imposizione conforme al principio di capacità contributiva, poiché il nuovo accordo produce un effetto economico connesso alla restituzione delle somme. È stato escluso che potesse applicarsi l'art. 8 della Tariffa, che riguarda la risoluzione giudiziale per vizio di funzionamento e non la volontà concorde delle parti.

5. Avverso la suddetta sentenza di gravame l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per cassazione affidato ad unico motivo, cui ha resistito con controricorso la parte contribuente.

6. Successivamente la parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 380.bis.1 c.p.c.

Motivi della decisione

1. Con unico motivo di ricorso, si deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1322, 1325, 1362, 1363, 1369, 1372 e 1385 c.c., degli artt. 1, 20, 21 e 28, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986, degli artt. 9 e 11 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, nonché degli artt. 3 e 53 Cost., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

1.1. Le ricorrenti hanno contestato la decisione della CTR che ha applicato l'imposta di registro proporzionale del 3% alla restituzione della caparra confirmatoria, qualificandola come prestazione patrimoniale derivante dalla risoluzione del preliminare. La restituzione non costituirebbe una prestazione conseguente alla risoluzione ma un atto autonomo, privo di contenuto patrimoniale ai sensi dell'art. 11 della Tariffa, in quanto espressione dell'adempimento dell'obbligo a contrarre attraverso l'operazione di leasing immobiliare. Hanno sostenuto che l'indagine svolta dalla CTR sulla causa della risoluzione fosse irrilevante, poiché l'errore stava nell'aver qualificato erroneamente la restituzione della caparra. Inoltre, hanno invocato i principi di capacità contributiva e di ragionevolezza sanciti dagli artt. 53 e 3 della Costituzione, rilevando che la restituzione di una somma già versata non rappresentava un arricchimento né una variazione patrimoniale idonea a giustificare un prelievo proporzionale, che semmai avrebbe dovuto essere sostituito da un'imposta fissa. Hanno infine denunciato l'incoerenza del sistema, evidenziando la disparità con altre fattispecie come la restituzione di beni mutuati, l'applicazione più favorevole dello 0,5% sul preliminare e il rapporto di alternatività con l'IVA, che confermava l'assenza di una reale capacità contributiva in casi simili.

1.2. L'Agenzia ha eccepito l'inammissibilità della eccezione delle ricorrenti, sostenendo che la tesi sulla restituzione della caparra come "disposizione autonoma non avente per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale" sia nuova e quindi non proponibile nel giudizio.

Sul merito, ha rilevato che la censura sarebbe comunque infondata il contratto risolto per mutuo dissenso estingue retroattivamente il contratto originario, eliminando obblighi e diritti precedenti e costituendo un nuovo negozio giuridico solutorio, soggetto a tassazione proporzionale ai sensi dell'art. 28, comma 2, D.P.R. 131/1986. L'imposizione non presuppone un arricchimento, ma la semplice esistenza del nuovo contratto risolutivo con effetti restitutori. L'Agenzia ha richiamato la giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo cui la risoluzione consensuale rientra nella tassazione proporzionale e non può essere assoggettata all'art. 8 della Tariffa, che riguarda la risoluzione giudiziale per vizio di funzionamento.

2. Il motivo è infondato.

2.1. In disparte i profili di inammissibilità per difetto del principio di autosufficienza, nella parte in cui non viene indicato il motivo di appello e la censura in primo grado relative alla specifica doglianza (che l'Agenzia delle Entrate eccepisce come nuova) – deve ritenersi che la CTR abbia correttamente applicato la normativa in discussione.

2.2. In primo luogo va rilevato che la riconduzione del negozio al mutuo dissenso è qualificazione operata dal giudice di merito, che non può essere messa in discussione in questa sede, in quanto derivata dalla lettura fattuale sottostante.

2.3. Ciò premesso, nel merito va sottolineato che il contratto risolto per mutuo dissenso annulla retroattivamente il contratto originario, cancellando obblighi e diritti preesistenti, e dà così origine ad un nuovo negozio giuridico di tipo solutorio, soggetto a tassazione proporzionale ai sensi dell'art. 28, comma 2, del D.P.R. 131/1986. La tassazione, difatti, non richiede un effettivo arricchimento, ma si fonda sulla semplice esistenza del nuovo contratto risolutivo con effetti restitutori.

2.4. Il tema è stato già più volte affrontato da questa Corte di legittimità, che ha operato anche una distinzione tra il mutuo dissenso, che costituisce nuova e autonoma espressione di volontà negoziale, e la risoluzione in virtù di clausola risolutiva espressa già presente nel contratto, e dunque intrinsecamente contenuta nell'originaria volontà delle parti contraenti.

In questo senso si è espressa, ad esempio Cass. 26212/2021, confermata anche da più recente giurisprudenza, la quale ha evidenziato che "Come già osservato da Cass. n. 18844/12 (con ulteriori richiami Cass. nn. 683/66, 17503/2005, 18859/2008, 20445/11) il mutuo dissenso costituisce un atto di risoluzione convenzionale (o accordo risolutorio), che rientra nell'autonomia negoziale dei privati, i quali sono liberi di regolare gli effetti prodotti da un precedente negozio a prescindere dall'esistenza o sopravvenienza di eventuali fatti impeditivi o modificativi dell'originario regolamento di interessi. Con esso si determina, in

sostanza, un caso di ritrattazione bilaterale del contratto con la conclusione di un nuovo negozio uguale e contrario a quello da risolvere, sicché esso integra un contratto del tutto nuovo ed autonomo con il quale le stesse parti estinguono un contratto precedente, liberandosi dal relativo vincolo. L'accordo risolutorio può concernere anche un contratto ad effetto reale, nel qual caso "si opera un nuovo trasferimento della proprietà al precedente proprietario" (Cass. n.18844/12 cit., Cass. n. 8878/1990); ed è proprio per questa ragione (nuovo trasferimento) che in tale ipotesi vi è onere della forma scritta ad substantiam ex art.1350 cod. civ. L'indirizzo qui accolto trova costante e coerente conferma giurisprudenziale anche con riguardo all'imposta di registro (...). Si è infatti più volte stabilito che anche ai fini dell'imposta di registro (art.28 – ndr. T.U. registro – (...)) ciò che rileva nel discrimine tra imposizione in misura fissa e proporzionale (salva l'ipotesi, qui non ricorrente, di clausola risolutiva espressa insita nel contratto ovvero risultante da atto stipulato entro il secondo giorno non festivo successivo) è la individuazione nell'accordo risolutorio di un "nuovo passaggio di ricchezza correlato agli effetti ripristinatori e restitutori del mutuo dissenso" (Cass. n. 24506/18; 12015/20). In linea con questo indirizzo, si è inoltre evidenziato come, nel caso di mutuo dissenso, il venir meno degli effetti del contratto precedente non derivi dal sopravvenire di un 'vizio di funzionamento' del rapporto contrattuale, bensì dalla concorde volontà delle parti autonomamente manifestata, con il risultato che il mutuo dissenso "è un nuovo contratto, con contenuto eguale e contrario a quello originario", per gli effetti ex art.28 cit. (Cass. n. 5745/18; così Cass. n. 15403/17, Cass. n. 4134/15 ed altre). In questo nuovo contratto risolutorio e nei suoi effetti giuridici (aventi nella specie natura retro-traslativa di un diritto reale) va pertanto individuata un'autonoma espressione di capacità contributiva, come tale tassabile in base alla tariffa propria di tutti i contratti produttivi di tali effetti. Né rileva che alla retrocessione del bene le parti possano attribuire efficacia ex tunc, dovendosi sempre fare salvi, sul piano civilistico, gli eventuali diritti dei terzi aventi causa e dei creditori che abbiano medio tempore compiuto atti di esecuzione sul bene (Cass. n. 5745/18, n.15403/17 cit.). E neppure rileva, infine, che nell'accordo in questione non fosse previsto alcun corrispettivo per la retrocessione risolutoria, dal momento che l'imposta proporzionale colpisce, come detto, la ricchezza trasferita anche indipendentemente dalla pattuizione di un'ulteriore prestazione corrispettiva del ri-trasferimento; non potendosi limitare la prestazione di retrocessione al (solo) corrispettivo eventualmente pattuito a questo specifico titolo" (così Cass., Sez. T, 28 settembre 2021, n. 26212 e, nello stesso senso, Cass., Sez. T., 21 giugno 202, n. 17631)" (Cass. 17/06/2024, n. 16681).

2.5. In termini, sul tema della autonoma tassabilità di negozi oggetto di risoluzione per mutuo dissenso, anche altri numerosi precedenti (Cass. 17/06/2024, n. 16681 (Rv. 671601 - 02); Cass. 28/09/2021, n. 26212 (Rv. 662326 - 01); Cass. 05/10/2018, n. 24506 (Rv. 650744 - 01); Cass. 18/10/2024, n. 27093 (Rv. 672737 - 01); Cass. 05/10/2018, n. 24506 (Rv. 650744 - 01)).

2.6. Quanto alla dedotta violazione del principio di capacità contributiva ed all'applicazione della tariffa proporzionale, deve ribadirsi invece altro principio già affermato anch'esso, in passato, da questa Corte in tema d'imposta di registro, la risoluzione del contratto per mutuo dissenso è assoggettata a tassazione in misura proporzionale ai sensi dell'art. 28, comma 2, del D.P.R. n. 131 del 1986, in quanto regola residuale applicabile, rispetto a quella dettata dal comma 1 della stessa disposizione, ove la risoluzione del contratto non si fonda su clausole o condizioni contenute nel negozio da risolvere (o in un patto autonomo stipulato entro il secondo giorno successivo alla sua conclusione), senza che ciò si ponga in contrasto con il principio di capacità contributiva, atteso il nuovo passaggio di ricchezza correlato agli effetti ripristinatori e restitutori del mutuo dissenso, e non potendo peraltro applicarsi l'art. 8, parte prima, della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, che riguarda la diversa ipotesi risoluzione giudiziale, che ha quale presupposto un "vizio di funzionamento" del rapporto e non la concorde volontà delle parti (Cass. 05/10/2018, n. 24506 (Rv. 650744 - 01)).

2.7. Non sussiste quindi il vizio contestato.

3. Il ricorso va conseguentemente rigettato.

4. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza, e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

5. In conseguenza dell'esito del giudizio ricorrono i presupposti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il pagamento di una somma pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.500,00 per compensi oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Conclusione

Così deciso in Roma il 26 novembre 2025.

Depositato in Cancelleria l'11 dicembre 2025.

[1] Sui profili fiscali di tale negozio più ampiamente cfr. Studio n. 142-2014/TLa *rilevanza tributaria dell'atto di mutuo dissenso e delle prestazioni derivanti dalla risoluzione*, est. MASTROIACOVO V.; nonché della medesima A.Studio CNN del 31 maggio 2016, *La giurisprudenza di merito inizia a prendere posizione sul mutuo dissenso di compravendita* entrambi in BDN.

[2] E poi continua precisando: “considerando comunque, ai fini della determinazione dell'imposta proporzionale, l'eventuale corrispettivo della risoluzione come maggiorazione delle prestazioni stesse.”

[3] V. art. 1174 c.c.

[4] L'ordinanza qui in commento ricorda che debbano essere sempre fatti “salvi, sul piano civilistico, gli eventuali diritti dei terzi aventi causa e dei creditori che abbiano medio tempore compiuto atti di esecuzione sul bene (Cass. n. 5745/18, n.15403/17 cit.).”

[5] Significativamente (*ex pluribus*) v. Cass. Civ., Sez. V, 23 giugno 2021, n. 17904. Ivi (sia pure in relazione ad una fattispecie di contratto preliminare avente ad oggetto quote di partecipazione sociale per scrittura privata non autenticata e sottoposta dall'Agenzia delle Entrate a registrazione d'ufficio, in quanto acquisita nel corso di un controllo contabile) era stato affermato a chiare lettere che “dal punto di vista fiscale la vicenda preliminare - definitivo è unitaria sicché non si comprenderebbe come la tassazione del contratto preliminare per il quale sono previsti acconti possa eccedere quella ... del contratto definitivo. A tale ragionamento si oppone una fondamentale riflessione in termini di capacità contributiva. In tanto il contratto preliminare è tassato in quanto considerato ‘un tutt'uno’ con il contratto definitivo, essendo unica la manifestazione di capacità contributiva espressa dalla sequenza ‘preliminare/definitivo’, che si realizza però solo al momento della stipula del definitivo”.

E in pari siffatto senso già la Commissione Studi Tributarie del Consiglio Nazionale del Notariato aveva potuto esprimersi in tempi non sospetti. Vedi Studio Tributario CNN n. 185-2011/T, *Note in tema di tassazione della caparra confirmatoria nei contratti preliminari* (approvato dalla Commissione Studi tributarie il 9 novembre 2011), est. A. Lomonaco, in *CNN Notizie*, 21.12.2011.

[6] V. n. 2), lett. ff), comma 1, art. 2, D.Lgs. 18 settembre 2024, n. 139, pubblicato sulla G.U. n. 231 del 2 ottobre 2024.

[7] Precisamente individuato nella minore imposta applicabile per il contratto definitivo.

[8] Sia consentito sul punto il richiamo a PISCHETOLA A. *Sui nuovi criteri di tassazione del contratto preliminare*, in *Notariato* n.1/2025, 83 ss.

[9] A quanto detto si aggiunga che, in caso di risoluzione del contratto preliminare l'Agenzia delle Entrate è obbligata a restituire l'imposta già versata (per caparre e acconti) in sede di registrazione del contratto. Vedi sul punto CACCAVALE M., *Risoluzione consensuale del contratto preliminare e rimborso dell'imposta versata per la caparra confirmatoria* (Cass. n. 27093/2024) in *Federnotizie* del 22 ottobre 2024, leggibile all'indirizzo <https://www.federnotizie.it/risoluzione-consensuale-del-contratto-preliminare-e-rimborso-dellimposta-versata-per-la-caparra-confirmatoria-cass-n-27093-2024/>