

ALTRE IMPOSTE INDIRETTE E ALTRI TRIBUTI

di **MARCO NESSI****Imposta di registro da rimborsare sulla caparra del preliminare**

Se il compromesso viene risolto consensualmente dalle parti, l'imposta di registro versata sulla caparra corrisposta alla stipula del contratto preliminare deve essere rimborsata. Lo ha chiarito la Cassazione nell'ordinanza 18.10.2024, n. 27093.

Nel caso esaminato, al momento della stipula del **contratto preliminare di compravendita**, veniva corrisposta una rilevante somma a titolo di **caparra confirmatoria**, sulla quale, in sede di registrazione del contratto preliminare, veniva versata l'imposta di registro con aliquota dello 0,5% (nota all'art. 10 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986). Successivamente, le parti si accordavano per **sciogliere, di comune accordo, il contratto preliminare** e in questo contesto stabilivano la **restituzione integrale della caparra**.

Di conseguenza, il promissario acquirente (che aveva versato l'imposta di registro sulla caparra) ne **chiedeva il rimborso all'Agenzia delle Entrate**. Tuttavia, quest'ultima negava la restituzione, evidenziando che l'art. 10 della Tariffa consente di dedurre l'imposta di registro pagata al preliminare soltanto sull'imposta pagata al definitivo (nel caso di specie mai stato stipulato). Ulteriormente veniva citato un chiarimento indicato nella circolare 10.06.1986, n. 37, in cui era stato riconosciuto che, nel caso in cui il contratto definitivo non venga posto in essere, le somme riscosse restano definitivamente acquisite all'Erario.

A seguito dell'impugnazione del diniego del rimborso, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso del contribuente, **disponendo il rimborso** della somma pagata a suo tempo a titolo di imposta di registro sulla caparra, oltre interessi, con decorrenza dalla prima istanza di rimborso, con condanna alle spese a carico dell'Erario. In particolare, la Suprema Corte ha riconosciuto che:

- il diritto al rimborso dell'imposta di registro pagata sulla caparra non trova ragione nella natura *"risarcitoria"* o di *"anticipazione del corrispettivo"*, bensì nel fatto sopravvenuto della risoluzione del contratto preliminare con **restituzione della somma** versata in occasione del contratto preliminare, poi risolto;
- nella decisione non può assumere rilevanza quanto affermato dall'Amministrazione Finanziaria nella circolare n. 37/1986, in quanto questo documento può assumere efficacia vincolante nell'attività interpretativa, **non essendo fonte del diritto**.

Coerentemente con quanto sopra, in conformità a quanto previsto dall'art. 10 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 è stato quindi riconosciuto che, sebbene in linea generale l'imposta fissa sul preliminare sia dovuta in ogni caso e resti definitivamente incamerata dall'Agenzia delle Entrate anche in assenza di contratto definitivo, quanto sopra **non è applicabile per l'imposta versata a titolo di caparra e acconto**, che assume la peculiare ed eccezionale funzione di *"anticipazione"* di quanto dovuto al definitivo. Sulla base di questo principio, quindi, la Corte ha riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta di registro pagata al momento del preliminare se il contratto definitivo non viene stipulato, posto che la tassazione della caparra ha ragione di esistere solo nei limiti della tassazione del definitivo.