

## REGISTRAZIONE PROPOSTA DI ACQUISTO ACCETTATA e CONTRATTO PRELIMINARE

### COSA E QUANTO SI PAGA

|   |          | codice tributo su F23 |   |
|---|----------|-----------------------|---|
| imposta di registro (in misura fissa)     | € 200,00 | 104T o 109T           |   |
| della caparra confirmatoria (se prevista) | 0,50%    | 109T                  | tali somme saranno scontate in sede di rogito notarile ** |
| dell'acconto prezzo (se previsto)         | 3%       | 109T                  |   |
| tributi speciali *                        | € 3,72   | 964T                  |   |

\* ove ricorrano, verificare con l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove si registra l'atto.

\*\* Se la vendita è soggetta a IVA si verserà solo lo 0,50% sulla caparra che NON verrà recuperato in sede di rogito, il 3% sugli acconti prezzo non deve essere versato.

**NB:** Le proposte di acquisto accettate ed i preliminari con clausola sospensiva (es. richiesta di mutuo) devono essere registrati con il versamento dell'imposta di registro di € 200,00 (anche se sono previste pattuizioni di caparre confirmatorie oppure acconto prezzo) e al verificarsi della condizione sospensiva (es.: erogazione del mutuo) si versano le ulteriori imposte dello 0,50% e del 3% senza più versare l'imposta di registro. Norma non sempre rispettata dall'Agenzia delle Entrate, pertanto è necessario verificare preventivamente con l'ufficio dove si registra l'atto.

### COSA OCCORRE

|  | marca da bollo |   |
|--|----------------|---|
| n. 3 copie firmate in originale della proposta o preliminare | € 16,00        | n. 1 marca per ogni copia e per ogni 4 facciate o 100 righe |
| ACE/APE in originale o in copia semplice                     | -              |   |
| ACE/APE in copia conforme all'originale                      | € 16,00        |   |
| allegato in formato A4 (piantina, visura, ...)               | € 2,00         |   |
| eventuale allegato in formato A3                             | € 2,00         |   |
| copia dell'F23 pagato in banca o in posta                    | -              |   |
| modello 69 compilato, necessario per la registrazione        | -              |   |

**NB:** la marca da bollo deve avere la stessa data o data antecedente della sottoscrizione del contratto.

- Il contratto preliminare deve essere registrato entro 20 gg dalla data della sua sottoscrizione.
- La risoluzione n. 63/E del 25/02/2008 del MEF ha chiarito che la proposta d'acquisto perfezionata (dopo l'avvenuta comunicazione dell'accettazione) è a tutti gli effetti un preliminare, quindi è soggetta ad obbligo di registrazione entro i 20 giorni.
- In caso di registrazione dopo i 20 giorni, le sanzioni previste possono essere sanate con un ravvedimento operoso (un istituto che consente al contribuente di correggere spontaneamente, a determinate condizioni, errori o illeciti commessi nell'applicazione delle norme tributarie).
- Il ravvedimento non è attuabile se la violazione è già stata constatata e notificata.

(Febbraio 2014)