



# RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.95 DEL 4 MARZO 2022 - PRELIMINARE D'ACQUISTO: SI APPLICA L'IVA AGLI IMPORTI PAGATI PER LA CESSIONE

*Posted on 10 Marzo 2022*



---

Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Sono da assoggettare ad IVA gli importi pagati per la cessione del contratto preliminare d'acquisto di un immobile. Tali somme sono quindi il corrispettivo della cessione del preliminare e non valgono come rimborso della caparra versata dall'impresa cedente al venditore.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate, con la [Risposta n.95 del 4 marzo 2022](#), sul regime fiscale applicabile, agli effetti dell'IVA e dell'imposta di Registro, alla cessione di un contratto preliminare.

Nel caso di specie, la società che cede il contratto preliminare aveva già versato una somma (pari a 70.000 euro) a titolo di caparra alla società venditrice dell'immobile.

La stessa riceve dalla società acquirente il contratto preliminare la somma di 50.000 euro, qualificata dalle parti quale "parziale rimborso della caparra" esclusa da IVA.

In realtà, l'Agenzia delle Entrate esclude tale qualificazione, tenuto conto che «*la caparra, anche a seguito della cessione del contratto preliminare, resta fissata nei confronti della promittente cedente nella medesima misura (...) e con la medesima funzione*» (cfr. anche la R.M. 197/E/2007).

Di contro, a parere dell'Amministrazione finanziaria, gli **importi versati** dalla società acquirente il preliminare costituiscono il **corrispettivo** dell'operazione e **sugli stessi si applica l'IVA**.

Difatti, in tema di cessione dei contratti, l'art.3, co.2, n.5, del D.P.R. 633/1972 qualifica come prestazione di servizi imponibile ad IVA anche "*la cessione di contratto di ogni tipo ed oggetto*" se effettuata dietro corrispettivo.

Pertanto, la **società che cede** il preliminare di compravendita **deve emettere fattura** nei confronti della società cessionaria, **con esposizione dell'IVA** (con aliquota del 22%).

L'**imposta di Registro** è, invece, **dovuta nell' misura fissa**, in base al principio di alternatività IVA/Registro (cfr. art.10 della Tariffa, parte prima, e art.40 del D.P.R. 131/1986).

