

Registrazione della proposta d'acquisto accettata indipendentemente

dalla successiva stipula del contratto preliminare

Con la risoluzione n. 63/E del 25/02/2008, il Ministero delle Finanze ha finalmente chiarito che la proposta di acquisto quando viene accettata (e cioè quando viene notificato al proponente che la sua proposta è stata accettata dal venditore) diventa atto da registrare (in termine fisso) a prescindere dal fatto che si proceda o meno successivamente alla stipula del preliminare di compravendita.

Evidentemente dalla risoluzione in oggetto derivano alcune conseguenze per l'attività dell'agente immobiliare: vediamole in sintesi.

COSA REGISTRARE E COSA NON REGISTRARE

Vanno registrate solo le proposte di acquisto accettate: pertanto l'obbligo di registrazione non si estende a quelle non accettate e non si estende (naturalmente) all'incarico di intermediazione che l'agente riceve dal cliente in quanto essendo un mandato professionale soggetto ad Iva non è da registrare (in termine fisso ma eventualmente solo se necessario ad una delle parti sottoscrittrici del mandato in caso d'uso).

Parimenti non vanno registrate le proposte raccolte dall'agente immobiliare (e naturalmente firmate dal proponente) e da questi indirizzate verso le potenziali controparti (e dunque le proposte inviate al venditore e firmate dal proponente). La legge di registro infatti non prevede l'obbligo della registrazione della proposta "non accettata" e cioè quella inviata al venditore perché solo nel momento in cui al proponente viene reso noto che la sua proposta è stata accettata dal venditore, il "contratto" si è concluso e comincia a dispiegare i suoi effetti.

QUANDO REGISTRARE LA PROPOSTA D'ACQUISTO ACCETTATA

Il termine per la registrazione (termine fisso di giorni 20) comincia pertanto a decorrere dal giorno di avvenuta comunicazione dell'accettazione della proposta (e cioè il giorno nel quale il proponente viene a conoscenza che la sua proposta è stata accettata).

COSA ACCADE SE NEI VENTI GIORNI DALL'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA SI STIPULA ANCHE IL PRELIMINARE OPPURE IL ROGITO NOTARILE

Non esiste nella richiamata risoluzione ministeriale una espressa previsione di tale casistica. Tuttavia dall'interpretazione logica e testuale di quanto riportato nella citata risoluzione, la risposta sembra essere proprio positiva nel senso che entrambi gli atti (proposta di acquisto accettata e successivo preliminare nei 20 giorni) vadano registrati in quanto l'Agenzia delle Entrate fa proprio un consolidato orientamento della Corte di Cassazione secondo il quale l'eventuale previsione, nella proposta di acquisto accettata, di un successivo preliminare da stipularsi avrebbe solo lo scopo di riprodurre in forma "più sicura" un contratto già concluso in precedenza (per l'appunto con l'accettazione della proposta di acquisto).

A cura del Dott. Eugenio Magno, Consulente Fiscale FIMAA Milano