



Direzione Centrale Normativa e  
Contenzioso

---

*Roma, 30 ottobre 2008*

**OGGETTO:***Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo art. 5-bis, comma 2 del D.lgs 18 maggio 2001, n. 228 - Applicabilità agevolazioni ai contratti preliminari di vendita*

Con l'interpello in esame, concernente l'ambito applicativo delle agevolazioni previste per i trasferimenti di terreni agricoli, ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, è stato esposto il seguente

*Quesito*

L'interpellante, imprenditore agricolo professionale, fa presente che intende acquistare un terreno agricolo, confinante con quello già di sua proprietà, per costituire un compendio unico.

A tal fine ha stipulato un contratto preliminare ed ha versato, a titolo di caparra confirmatoria, l'importo di euro 50.000.

In riferimento a tale fattispecie, l'istante chiede se, ai fini della registrazione del contratto preliminare, può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 5-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, in materia di costituzione del compendio unico.

*Soluzione interpretativa prospettata dall'istante*

L'istante ritiene che il contratto preliminare vada registrato con

l'applicazione dell'esenzione dall'imposta di registro prevista dall'articolo 5-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.

#### *Parere della Direzione*

Relativamente al caso in esame rileva l'articolo 5-bis del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, recante "*Conservazione dell'integrità aziendale*", il quale, al comma 2, prevede che: "*Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994, n. 97*".

L'articolo 5 bis della legge 31 gennaio 1994, n. 97 (al quale rinvia l'articolo 5-bis del D.Lgs. n. 228 del 2001), al comma 1 dispone, tra l'altro, che: "*Nei territori delle comunità montane, il trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coltivatori diretti e ad imprenditori agricoli a titolo principale che si impegnano a costituire un compendio unico e a coltivarlo o a condurlo per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento è esente da imposta di registro, ipotecaria, catastale, di bollo e di ogni altro genere ...*", mentre il successivo comma 2 prevede che "*In caso di violazioni degli obblighi di cui al comma 1 sono dovute, oltre alle imposte non pagate e agli interessi, maggiori imposte pari al 50 per cento delle imposte dovute.*"

Dal quadro normativo testé delineato si evince che le agevolazioni fiscali in esame si rendono applicabili agli atti di trasferimento a qualsiasi titolo posti in essere.

Tra i predetti atti, però, non vi rientra anche il contratto preliminare in quanto esso non produce effetti traslativi, bensì solo effetti obbligatori.

Infatti, il contratto preliminare, disciplinato dall'articolo 1351 del codice civile, è l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo.

Considerata, pertanto, la natura giuridica obbligatoria del contratto preliminare, lo stesso non rientra tra gli atti che danno luogo "*Al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli ...*" di cui all'articolo 5-bis del decreto legislativo n. 228 del 2001.

Al riguardo si osserva che ai sensi dell'articolo 5 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito TUR) "*Sono soggetti a registrazione in termine fisso gli atti indicati nella parte prima della tariffa...*" e che, in base all'articolo 10 della tariffa, parte prima, del citato TUR, i "*contratti preliminari di ogni specie*" sono inclusi fra gli atti soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso.

Ne consegue che dal combinato disposto dell'articolo 5 del TUR e dell'articolo 10 della tariffa, parte prima, allegata allo stesso, il contratto preliminare in esame è soggetto all'obbligo di registrazione in termine fisso, ossia entro 20 giorni dalla data della sua stipula, e che per la sua registrazione è dovuta l'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 168,00.

Si precisa, inoltre, che in forza della disposizione recata dalla nota in calce al predetto articolo 10, per la quale "*Se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria si applica il precedente articolo 6...*", alla caparra confirmatoria dovuta dall'istante dovrà applicarsi l'imposta proporzionale di registro nella misura dello 0,50 per cento.

In conclusione, il contratto preliminare in argomento non rientra nel regime agevolativo previsto dal decreto legislativo n. 228 del 2001, ma è soggetto alla registrazione in termine fisso con l'applicazione dell'imposta in misura fissa di registro. La disposizione contenuta nel contratto preliminare, che prevede la corresponsione del pagamento di una somma a titolo di caparra

confirmatoria, è soggetta, invece, all'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella misura dello 0,50 per cento.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.