

# acquisto sicuro: la trascrizione del preliminare

---

L'obbligo giuridico che nasce dalla firma del preliminare ha effetto solo tra le parti.

Questo significa che nonostante la firma del preliminare il venditore:

- potrebbe vendere lo stesso immobile ad altre persone ovvero costituire su di esso diritti reali di godimento (ad es. un usufrutto);
- potrebbe iscrivere ipoteche sull'immobile.

Se questo accade, non si può chiedere al giudice di invalidare la vendita o la costituzione del diritto reale di godimento o la concessione dell'ipoteca, ma si può solo chiedere il risarcimento dei danni.

Il venditore, inoltre, a prescindere da una sua "scorretta" attività negoziale, potrebbe "subire" azioni sull'immobile da parte di terzi (pignoramenti, sequestri, ipoteche giudiziali, atti di citazione).

C'è comunque un rimedio per evitare tutte queste conseguenze spiacevoli: **la trascrizione del preliminare** <sup>(1)</sup>, per la quale è necessario l'intervento del notaio.

Come sopra segnalato, e oltre meglio specificato, l'intervento del notaio e la trascrizione del contratto preliminare saranno sempre necessari e obbligatori nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili da costruire promessi in vendita a persone fisiche da un costruttore e relativi a immobili la cui costruzione sia abilitata da titoli edilizi richiesti/presentati a partire dal 16 marzo 2019, mentre in tutti gli altri casi la trascrizione del preliminare resta una opzione di tutela che può sempre essere attivata, mediante l'intervento notarile, a scelta dei contraenti.

## PERCHÉ TRASCRIVERE IL PRELIMINARE

Con la trascrizione del preliminare nei Registri Immobiliari, obbligatoria o volontaria che essa sia, altre eventuali vendite dello stesso immobile e in genere tutti gli atti fatti o "subiti" dal promittente venditore non pregiudicano i diritti del promissario acquirente.

La trascrizione del preliminare produce un **effetto prenotativo** facendo

retroagire gli effetti della trascrizione dell'atto definitivo al momento della trascrizione del preliminare. In altre parole, nei rapporti con i terzi, è come se l'atto definitivo fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il preliminare. In questo modo vengono neutralizzate eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del preliminare.

La trascrizione del preliminare garantisce, inoltre, un'ulteriore tutela all'acquirente anche per il caso di **mancato adempimento** del contratto preliminare. Infatti la norma <sup>(2)</sup> riconosce ai crediti dell'acquirente che sorgono per effetto di tale inadempimento (ad esempio per il rimborso degli acconti pagati o per ottenere il doppio della caparra) **privilegio speciale** sul bene immobile oggetto del contratto preliminare. In pratica l'acquirente, nella ripartizione di quanto ricavato dalla vendita "forzata" del bene, ha diritto di essere preferito ad altri creditori e quindi di essere pagato prima degli altri creditori.

Tali specifiche tutele, peraltro, trovano applicazione **solo se** il contratto definitivo viene trascritto entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la sua conclusione e comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare.

La trascrizione del preliminare garantisce una specifica tutela alla parte acquirente anche per il caso di **fallimento del venditore** e conseguente mancato adempimento del contratto preliminare.

Pertanto se si vuole ottenere una **tutela piena ed effettiva**, è sempre opportuno trascrivere il preliminare anche quando ciò sia facoltativo. In caso contrario le parti – in particolare l'acquirente – potranno correre maggiori rischi.

## QUANDO TRASCRIVERE UN PRELIMINARE

Oltre al sopra indicato caso di **obbligatorietà di trascrizione del contratto preliminare**, sarà tanto più opportuno trascrivere volontariamente il preliminare quanto maggiore è il rischio di incorrere in una delle **spiacevoli conseguenze sopra illustrate** ossia:

- quanto maggiore è il lasso di tempo che dovrà trascorrere tra la data di

stipula del preliminare e la data di stipula del contratto definitivo;

- quanto maggiore è l'importo da versare a titolo di caparra o di acconto;
- quanto maggiore è il rischio di azioni di terzi per il caso di insolvenza del venditore (come nel caso di venditore imprenditore e come tale fallibile), qualora si tratti di una fattispecie per la quale non sia già previsto l'obbligo di trascrizione e quindi, ad esempio, nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili già esistenti in cui la parte promittente venditrice sia un imprenditore oppure nel caso di contratti preliminari aventi a oggetto immobili in corso di costruzione il cui titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto/presentato prima del 16 marzo 2019.

## IN COSA CONSISTE LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La **trascrizione** consiste nell'inserimento del contratto preliminare, nei termini previsti dalla legge, nei **Registri Immobiliari**.

La trascrizione dovrà essere eseguita dal notaio che ha ricevuto o autenticato il contratto preliminare entro 30 giorni dalla stipula del contratto medesimo. Ovviamente è meglio trascrivere al più presto, poiché l'effetto prenotativo sopra illustrato si produce dal momento in cui è stata effettuata la trascrizione e non dal momento di stipula del preliminare.

## QUANTO COSTA LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La trascrizione del preliminare comporta alcuni costi in più rispetto al preliminare non trascritto. Fermo restando che, a prescindere dalla trascrizione, l'imposta di registro va sempre corrisposta (per le modalità di tassazione vedi il capitolo "La registrazione"), dovranno essere versati inoltre:

- **l'imposta fissa di trascrizione** (attualmente **200,00 euro**);
- **i diritti fissi di trascrizione** (attualmente **35,00 euro**);

- **l'onorario del notaio** (ragguagliato anche al valore della cessione. Peraltro, se il notaio incaricato per la stipula sia del contratto preliminare che del definitivo sarà il medesimo, si potrà ottenere un significativo risparmio di spesa con riguardo a quest'ultimo atto, poiché il notaio avrà eseguito gran parte degli accertamenti a tal fine richiesti già in occasione del preliminare).

La tutela che si ottiene tramite la trascrizione del contratto preliminare è piena ed effettiva e la parte acquirente viene così maggiormente garantita.

## LA DIFFUSIONE DEL PRELIMINARE TRASCRITTO

Oggi il **preliminare trascritto, anche su base volontaria, è sempre più diffuso**. Un tempo i preliminari di vendita scritti dalle parti, che riportavano il prezzo reale della vendita, rimanevano chiusi in un cassetto; davanti al notaio le parti dichiaravano contro la legge un prezzo diverso, più basso, per pagare meno tasse poiché la vendita, fino a qualche tempo fa, era tassata sul prezzo.

Dal 1° gennaio 2006, su richiesta delle parti e per le vendite di abitazioni e relative pertinenze a privati, soggette a imposta di registro, **la tassazione viene fatta sul valore fiscale della casa e/o delle pertinenze**, ricavato dalla rendita catastale. È il principio del “**prezzo-valore**”. Pertanto oggi il preliminare, anche quello trascritto e firmato davanti al notaio, riporta il prezzo reale, quello della vendita, senza che l'acquirente paghi di più (vedi la **Guida per il Cittadino sul Prezzo-Valore** reperibile sul sito internet del Consiglio del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it) e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).