

DONNINI & ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Viale da Verrazzano 7 - 54036 MARINA DI CARRARA/MS

Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478

Cod.fisc. e part. iva 00705190452 sofimsrl@tin.it - www.donninieassociati.it



Carrara, 9 novembre 2021
DL/

Spett.le Ditta/Società/Sig.

| SOMMARIO | |
|----------|------------------------------|
| A | Caparra: trattamento fiscale |
| B | |
| C | |

- A -

TRATTAMENTO FISCALE DELLA CAPARRA

Il versamento della caparra alla firma di un contratto preliminare è sempre stato considerato estraneo al campo di applicazione dell'iva. Lo aveva del resto stabilito espressamente il Ministero delle Finanze con la risol. N. 501824 del 1° giugno 1974, nella quale si legge: *“...devesi preliminarmente osservare che, ai sensi dell' art. 1385 Codice civile, la caparra confirmatoria non può considerarsi come un parziale pagamento anticipato del prezzo avendo funzione risarcitoria del danno in caso di inadempimento ingiustificato. Di conseguenza, le somme versate a tale titolo – titolo che deve esplicitamente risultare dal contesto dell' atto – non possono farsi rientrare nella sfera di applicazione ... dell' art. 6 del DPR 26-10-1972 n. 633, in quanto, appunto, non costituenti corrispettivo dell'operazione”*.

La molta acqua passata sotto i ponti in questi 47 anni non ha a nostro avviso modificato la situazione, così che – per dire - nei contratti immobiliari ⁽¹⁾ si è sempre continuato a scrivere che il primo versamento è effettuato *“a titolo di caparra confirmatoria, da considerarsi in conto prezzo al momento del rogito notarile”*. E nessuno – che si sappia - ha mai sollevato problemi.

Ora invece interviene sul tema la Corte di Cassazione che – con l' ordinanza n. 7340 del 17 marzo 2020, pubblicata dal Bollettino Tributario lo scorso agosto – affronta il seguente caso: A e B (persone fisiche non esercenti attività d' impresa) stipularono un preliminare con la società ALFA per l' acquisto di un terreno industriale al prezzo di 1.000 euro; e, a titolo di caparra, versarono 750 euro. Poi, arrivati al rogito, designarono per acquirente in loro vece ⁽²⁾ la società BETA sas, facente capo al sig. A ⁽³⁾. L' importo di 750 fu quindi dedotto dal prezzo di 1.000 e la differenza – s' intuisce – saldata dalla stessa BETA sas.

Tutto a posto anche per il notaio incaricato. Sennonché per l' Agenzia delle Entrate la fattura andava emessa non al momento del rogito, bensì al versamento – più indietro nel tempo - della caparra, talmente elevata del resto da costituire “indubbiamente” anche acconto prezzo. La tesi erariale ha trovato poi sostegno nel fatto che la caparra non fu restituita ai contraenti originari

¹ I contratti immobiliari sono tipicamente accompagnati da *caparre*, anche perché sono tra i pochi redatti in forma scritta ed è quindi più agevole far risaltare il titolo specifico di garanzia che il Ministero giustamente esige.

² Il preliminare, come quasi sempre si fa, diceva che A e B sottoscrivevano *“per sé o per persona da nominare”*.

³ E probabilmente anche a B, che potrebbe essere la moglie di A.

(A e B, persone fisiche), e che – nel rogito – la somma versata da A e B fu riconosciuta come anticipo sul prezzo *tout court* (4). Tutte le parti – tra l'altro – risultavano tra di loro "correlate".

La Cassazione ha dato torto al contribuente, che probabilmente meritava la bocciatura. Ma il fatto è che ora si è stabilito questo principio, per l'Agenzia delle Entrate assai interessante: se la caparra non assolve una esclusiva funzione di garanzia ma in qualche modo le si può attribuire d'essere o di poter diventare un acconto del prezzo, questa valenza "mista" obbliga comunque all'emissione della fattura. Il Bollettino Tributario – per dire - così traduce il pensiero della Cassazione: "Eventuali clausole di stile che prevedano che, in caso di regolare esecuzione del contratto, la caparra sarà imputata a pagamento del prezzo, depongono nel senso della sua natura mista, con conseguente insorgenza dell'obbligo della fatturazione in tutti i casi di effettiva esecuzione del negozio giuridico".

In sostanza, stando all'autorevole rivista:

- a) Le clausole contrattuali possono prevedere che la caparra diventi acconto prezzo soltanto in un determinato *momento successivo* alla stipula del preliminare, ma si rischia che esse appaiano e vengano classificate "di stile" (5) e così invalidate;
- b) Il *momento successivo* dovrebbe comunque essere l'effettiva esecuzione del contratto, cioè – riteniamo - l' (inizio della) attuazione delle promesse rese dal cedente/prestatore;
- c) Allora, in quel preciso *momento*, la caparra perde la funzione di garanzia e diventa acconto prezzo: insorge quindi l'obbligo della immediata fatturazione.

Senonché si rischia che la suddetta "*valenza mista*" individuata dalla Cassazione vada poi soggetta – come la legittima difesa – ad una accuratissima analisi postuma che, traducendo a distanza di tempo clausole, momenti, messaggi ed altri segnali ricostruttivi delle intenzioni, potrebbe non far rivivere esattamente il contesto iniziale. Si potrebbe scoprire allora che la *valenza mista* sussisteva "palesamente" già alla firma del preliminare, ed altrettanto "palesamente" si doveva quindi fatturare subito l'intera caparra. Per difendersi bisognerà allora predisporre fin dall'inizio carte ed elementi probatori in vista di una futura verifica, con tutte le incertezze del caso.

I problemi degli interpreti di norme fiscali (dalla parte dei contribuenti) sono già tanti e non ci sentiamo di affrontarne di nuovi. Sugeriamo quindi con decisione di assoggettare ad iva anche le caparre, precisando per prudenza che vanno comunque considerate in conto prezzo. Tanto, se poi – come ci si augura – il contratto è onorato dai contraenti, quell'iva prima o poi dovrà essere versata. Oppure restituita insieme alla caparra in caso di inadempienza.

* * * * *

Restiamo in ogni caso a completa disposizione ed inviamo i migliori saluti.

DONNINI & ASSOCIATI
Dr. Luciano Donnini

STU-CIRC/CIR21-STUCIR/POR

⁴ Per quanto possiamo capire, liquideremmo il caso come un esempio di astuzia, non supportata però da adeguata diligenza documentale. Sarebbe stato probabilmente diverso se BETA sas, in qualità di "soggetto designato", avesse mostrato la contabilizzazione di un apporto del socio o dei soci (il versamento della caparra) ed un atto di designazione, con contestuale cessione del credito per caparre, perfezionato magari per corrispondenza.

⁵ Non siamo in grado di dire se e quando una clausola possa risultare "di stile". Né sappiamo se alla ritualità degli usi – che, in quanto ripetitivi, diventano "di stile" – debbano sostituirsi espressioni di fantasia del tutto originali.