



### ***Il contratto preliminare e la caparra confirmatoria nelle compravendite immobiliari: questioni giuridiche e riflessi fiscali***

#### **Il contratto preliminare e la stipulazione del definitivo**

La normale attuazione del vincolo che le parti hanno assunto con il contratto preliminare è la stipulazione di quello definitivo, il quale non costituisce una mera ripetizione del primo, ma un nuovo accordo che le parti raggiungono conformemente all'impegno assunto.

In questa prospettiva, il contratto preliminare può essere considerato un "atto preparatorio", destinato ad esaurire i propri effetti nel momento in cui le parti addiventano alla stipula del definitivo, "atto conclusivo" della sequenza che diventerà fonte esclusiva dei reciproci obblighi e diritti.

Attraverso il contratto preliminare, infatti, le parti - per assicurarsi che l'affare non "sfumi" e vada a buon fine - predeterminano il contenuto essenziale di quello che sarà il contratto definitivo: così, per esempio, si ricorrerà a tale sequenza contrattuale se l'accordo esiste su alcuni punti essenziali, ma non ancora su una serie di questioni secondarie, oppure se una o entrambe le parti vogliono assumere maggiori informazioni prima di procedere in via definitiva (indagini nei registri immobiliari, verifica della qualità del prodotto, ecc.).



La figura più diffusa è il **preliminare di vendita**: questo non trasferisce la proprietà della cosa da una parte all'altra, ma è, invece, fonte dell'obbligazione per il venditore di vendere e per l'acquirente di comperare. Il trasferimento della proprietà della cosa compravenduta si avrà solo quando - in adempimento del preliminare - le parti concluderanno il contratto definitivo.

#### **La forma del preliminare**

Il Codice civile si occupa del contratto preliminare solo in ordine alla sua forma: l'**art.1351, c.c.**, infatti, dispone che il preliminare è nullo se non viene redatto nella stessa forma che la legge prescrive per quello definitivo.

Ciò significa che se per il contratto definitivo è prescritta, per legge e a pena di nullità<sup>9</sup>, la forma scritta (atto pubblico o scrittura privata), anche il preliminare che lo precede deve essere redatto in forma scritta.

Si fa osservare che tale necessità concerne soltanto il caso in cui una determinata forma sia stabilita dalla legge (come nel caso delle compravendite immobiliari) e non anche quello in cui essa sia stata prevista dalle parti in un contratto per il quale la legge nulla dispone.

In via esemplificativa, dunque, il contratto preliminare di vendita di un immobile deve essere redatto per atto pubblico o scrittura privata (non autenticata) - come il definitivo che seguirà - e tale forma è necessaria per qualsiasi modifica si renda opportuna alle clausole del preliminare stesso.

#### **Esempio 1: sequenza preliminare-definitivo**

Tizio e Caio sono in trattative per la compravendita di un appartamento.

- Sono d'accordo su tutto, ma Caio (acquirente) non dispone immediatamente della liquidità necessaria;

<sup>9</sup> Il Legislatore, all'art. 1350, c.c., richiede la forma scritta, a pena di nullità (c.d. "*ad substantiam*") per tutti quegli atti che hanno ad oggetto, in generale, il trasferimento di beni immobili: ciò significa che la forma scritta costituisce un elemento essenziale e costitutivo dell'atto di trasferimento, il quale non è valido se non è espresso in quella forma.

- Tizio (venditore) non intende stipulare la vendita senza un pagamento contestuale;
- Caio propone di chiudere la trattativa con un preliminare e di stipulare la vendita nei due mesi successivi (con il definitivo);
- Tizio e Caio, dunque, sottoscrivono un contratto preliminare (in forma scritta, secondo la regola sopraccitata);

La proprietà dell'appartamento resta a Tizio, il quale è obbligato verso Caio a stipulare la vendita al termine stabilito.

### L'inadempienza e l'esecuzione dell'obbligo di contrarre

Nella sequenza preliminare-definitivo potrebbe verificarsi che una delle parti non adempia all'obbligo di contrarre, rifiutandosi di stipulare il definitivo<sup>10</sup>.

In tale ipotesi, l'altra parte - a tutela del proprio interesse all'esecuzione del contratto definitivo - potrà<sup>11</sup> rivolgersi al giudice e chiedere, ai sensi dell'**art. 2932, c.c.**, l'esecuzione dell'obbligo di contrarre attraverso una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto non concluso<sup>12</sup>.



Il Legislatore, pertanto, ha previsto che il contraente insoddisfatto possa ottenere – seppur attraverso un provvedimento del giudice – l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo che era stato assunto dalle parti con il contratto preliminare (ovverosia l'obbligo di prestare il consenso alla conclusione del definitivo).

Detto in altri termini, la sentenza costitutiva del giudice interviene e si “sostituisce” alla mancata manifestazione di volontà del contraente inadempiente, con la conseguenza che il contratto definitivo è “come se” fosse stato concluso.

Tuttavia preme far osservare come il contraente che richiede l'intervento del giudice si vedrà maggiormente soddisfatto se il preliminare contiene già la determinazione degli elementi essenziali del definitivo, non potendosi appunto il giudice sostituire alle parti per l'individuazione dei loro interessi contrattuali, sopperendo alle carenze del preliminare.

### Esempio 2: inadempimento ed esecuzione in forma specifica

Passati i due mesi dalla conclusione del preliminare, Caio (promissario acquirente) chiede a Tizio (promissario venditore) di concludere il definitivo.

- Tizio, che nel frattempo ha ricevuto una proposta più favorevole da un terzo, rifiuta di stipulare il definitivo;
- Caio ha a disposizione il rimedio dell'esecuzione in forma specifica di cui all'art. 2932 c.c., citando così in giudizio Tizio e chiedendo al giudice di emettere una sentenza che tenga in considerazione il contratto non concluso;

Se il giudice ritiene valide le ragioni dell'acquirente, la sentenza trasferisce la proprietà (a far data dalla domanda giudiziale) e farà nascere in capo all'acquirente l'obbligo di pagare a Tizio il prezzo della vendita.

### La proposta irrevocabile di acquisto o cd. preliminare aperto

Dal preliminare vero e proprio sopradescritto, si distingue il cd. “*preliminare aperto*”, concluso tramite proposta di una parte e successiva accettazione dell'altra.

Più nello specifico, tale proposta - che è diffusa nella prassi commerciale nel caso di intervento di un mediatore immobiliare (agenzia) - consiste in un atto emesso dal potenziale acquirente (generalmente su modulo predisposto dall'agenzia nel caso di intermediario), contenente precise promesse fatte al venditore sia riguardo alle condizioni

<sup>10</sup> È anche per tale ragione - come si vedrà di seguito - che spesso i contratti preliminari prevedono la dazione di una caparra confirmatoria.

<sup>11</sup> In via alternativa, la parte può agire in giudizio chiedendo la risoluzione del contratto o il risarcimento dei danni subiti.

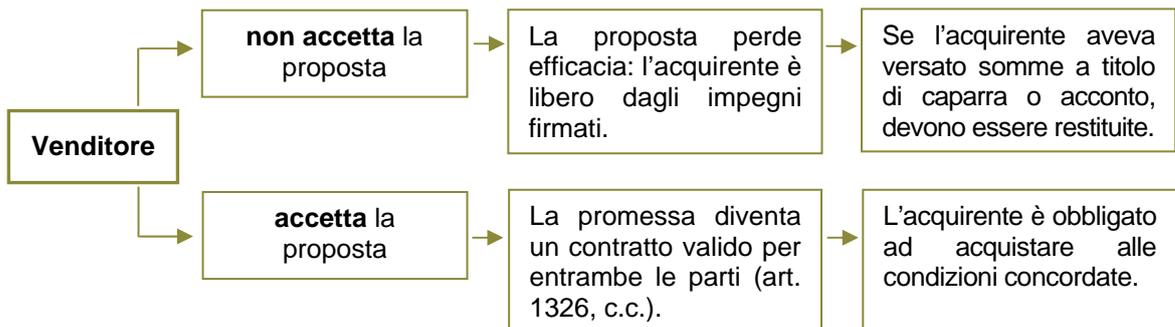
<sup>12</sup> L'art. 2932, c.c., rubricato “Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto”, dispone al primo comma che «*se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, [...] può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso*».

di acquisto che al prezzo. I dati che devono essere necessariamente presenti nella proposta – oltre a quelli identificativi del compratore, venditore e immobile – sono:

- ▶ il prezzo, la modalità e i termini di pagamento;
- ▶ la data e il luogo dell'atto successivo (preliminare o definitivo/rogito);
- ▶ il termine entro il quale il venditore deve dare accettazione;
- ▶ la eventuale caparra (confirmatoria e/o penitenziale) prevista in caso di inadempienza.

La proposta irrevocabile - che deve essere inoltrata al venditore tramite raccomandata con avviso di ricevimento - impegna solo l'acquirente, almeno fino all'accettazione scritta del venditore; accettazione che dovrà essere inoltrata (entro il termine stabilito e contenuto nella proposta) sempre attraverso raccomandata.

Dal lato del venditore, potranno pertanto profilarsi le seguenti ipotesi:



Preme far osservare che spesso la proposta irrevocabile di acquisto viene redatta in modo da poterla ritenere - una volta accettata dal venditore - sostitutiva dell'atto che, invece, dovrebbe seguirla, ovvero sia il preliminare (ad esempio, quando l'atto successivo a cui viene fatto riferimento è il definitivo/rogito)<sup>13</sup>.

Proposta irrevocabile di acquisto e registrazione	
Se la proposta viene redatta in modo da <b>non essere ritenuta sostitutiva</b> dell'atto	La proposta di acquisto non è sottoposta a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e, dunque, al contestuale pagamento dell'Imposta di registro, in quanto non ha natura negoziale ma di atto unilaterale (soprattutto nel momento in cui viene redatta).
Se la proposta viene redatta in modo da <b>essere ritenuta sostitutiva</b> dell'atto	Se, però, la proposta contiene la clausola secondo la quale l'atto, una volta accettato dal venditore, ha gli stessi effetti di un preliminare, è obbligatoria la registrazione e il pagamento dell'imposta da parte del mediatore immobiliare ( <a href="#">R.M. n. 63/E/08</a> )

### La registrazione del preliminare

L'art. 10 della Tariffa prevista dal Tur prevede l'obbligo di registrazione dei contratti preliminari, compresi quelli conclusi per scrittura privata, ad eccezione dei contratti soggetti ad Iva.

In sostanza, l'obbligo della registrazione riguarda sicuramente sia gli atti pubblici sia le scritture private autenticate.

#### ⇒ Contratto preliminare redatto come scrittura privata non autentica

Se l'atto viene redatto come scrittura privata non autenticata, come nella maggior parte dei casi, si hanno le seguenti fattispecie:

- ➔ il preliminare concluso da **venditore privato**, che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, deve essere sempre soggetto a registrazione;

<sup>13</sup> In questo caso, se è stata prevista una caparra confirmatoria, questa segue lo stesso meccanismo applicativo che si analizzerà di seguito, nel paragrafo dedicato al funzionamento della caparra.

- ➔ il preliminare di vendita concluso per scrittura privata non è soggetto a registrazione se la parte venditrice è un'**impresa**;
- ➔ è soggetto a registrazione il preliminare in cui è prevista una caparra;
- ➔ se il preliminare è stipulato a seguito dell'intermediazione di un **agente immobiliare**, deve essere registrato (in questo caso, l'agente è responsabile solidalmente per il pagamento dell'Imposta di registro).

#### ⇒ Vantaggi della registrazione del contratto preliminare

Tuttavia anche nei casi in cui non è prevista la registrazione obbligatoria, è consigliabile registrare il preliminare per i seguenti motivi:

- ➔ in caso di fallimento del venditore, il contratto preliminare non è opponibile al fallimento se non ha data certa anteriore;
- ➔ per beneficiare di alcuni benefici riconosciuti agli acquirenti di immobili da costruire<sup>14</sup> è necessaria l'esistenza di un preliminare avente data certa

#### ⇒ Soggetti obbligati alla registrazione del contratto preliminare

I soggetti obbligati a richiedere la registrazione sono:

- ➔ le parti contraenti, relativamente alle scritture private non autenticate;
- ➔ i notai, per gli atti pubblici firmati da essi o per gli atti dagli stessi autenticati;
- ➔ gli impiegati dell'Amministrazione Finanziaria o gli appartenenti al corpo della Guardia di Finanza, per gli atti da registrare d'ufficio;
- ➔ gli agenti immobiliari, per le scritture private non autenticate stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

### **La trascrizione del preliminare e la sua funzione**

Ciascuna delle parti di un contratto preliminare relativo ad un diritto reale immobiliare (quale la vendita, la costituzione di usufrutto, di comunione o di servitù su immobili) e redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ovvero sottoscritta alla presenza di un pubblico ufficiale, come, ad esempio, un notaio), può provvedere a trascrivere lo stesso all'interno dei pubblici registri immobiliari.

Nella disciplina del contratto preliminare, infatti, trova applicazione l'art. **2645-bis, c.c.**, che assoggetta a trascrizione i contratti preliminari di compravendita immobiliare, se redatti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata.

L'effetto previsto per la trascrizione del preliminare è quello di "prenotazione": ciò significa che la trascrizione anticipa alla data in cui il preliminare è stato trascritto gli effetti nei confronti dei terzi (c.d. "*opponibilità*") del definitivo (o della sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932, c.c.).

In altre parole, nei rapporti con i terzi è come se l'atto definitivo (o la sentenza costitutiva) fossero stati trascritti nel momento in cui è stato trascritto il preliminare.

#### **Esempio 3: trascrizione del preliminare**

Riguarda il caso di chi ha promesso di vendere (ma non ha ancora venduto con il definitivo) e ciò nonostante aliena il bene ad un terzo con un contratto ad immediata efficacia reale (ossia, traslativo del diritto di proprietà).

Il promissario acquirente può far valere il suo diritto ad acquistare la proprietà con il contratto definitivo (o sentenza costitutiva) anche contro il terzo, che ha - nel frattempo (ossia, nelle more della stipulazione del definitivo) - acquistato il bene.

<sup>14</sup> Si veda il D.Lgs. n. 122/05.

Riassumendo schematicamente, risulta la seguente situazione:



Si fa osservare che l'effetto della trascrizione è però limitato nel tempo: esso viene meno, e si considera come mai prodotto, se il contratto definitivo (o la domanda giudiziale con cui si è richiesta la sentenza, ai sensi dell'art. 2932, c.c.) non sono a loro volta trascritti:

- **entro un anno** dalla data in cui era prevista la stipulazione del definitivo
- comunque, **non oltre tre anni** dalla trascrizione del preliminare.

### La natura civilistica della caparra confirmatoria nei contratti preliminari

Frequentemente - e soprattutto in occasione di contratti che hanno per oggetto compravendite di immobili - la stipula del contratto preliminare è accompagnata dal versamento di una somma di denaro, al fine di incentivare le parti a concludere il contratto definitivo secondo le modalità concordate.

Tale somma di denaro prende il nome di **caparra confirmatoria**, la cui disciplina è contenuta nell'**art.1385, c.c.**, il quale prevede che:

*“se al momento della conclusione di un contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di denaro o una quantità di cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra”.*

In ordine alla dazione della caparra, si possono dunque prospettare le seguenti situazioni:

#### 1) in caso di adempimento del contratto:

- il versamento di denaro (caparra) deve essere reso ovvero detratto dal prezzo definitivo.

#### 2) in caso di inadempimento del contratto

- se la parte inadempiente è quella che ha versato la caparra (acquirente), l'altra parte (venditore) può recedere dal contratto e trattenere la caparra;
- se inadempiente è chi ha ricevuto la caparra (venditore), l'altra parte (acquirente) può recedere dal contratto e ottenere il doppio della caparra versata.

#### Esempio 4: versamento della caparra

Si suppone che Caio (promissario acquirente) in data 1 settembre 2010, a seguito di stipula di un contratto preliminare con Tizio (promissario venditore) relativo alla compravendita di un immobile, debba versare una caparra confirmatoria pari ad €10.000.

- in questo caso, Tizio si sente tutelato poiché, nel caso in cui il promissario acquirente non intenda adempiere al contratto, potrà trattenere l'importo di €10.000 versato a titolo di

caparra;

- viceversa Caio, nel caso in cui il promissario venditore fosse inadempiente, potrà richiedere la restituzione del doppio della caparra versata (€ 20.000);

Se entro la data prevista nel preliminare viene stipulato il rogito dell'immobile:

- Tizio potrà trattenere € 10.000 versati da Caio a titolo di caparra, che cambieranno natura diventando parte del corrispettivo da incassare;
- Pertanto Tizio emetterà fattura per il corrispettivo totale corrisposto da Caio, che comprenderà l'importo già versato di € 10.000.

### La discussa questione circa la tassabilità della caparra

Affrontiamo ora le problematiche fiscali connesse alla caparra confirmatoria, in particolare ponendo l'attenzione sulla questione molto controversa circa l'assoggettamento della stessa ai fini dell'Imposta di registro.

Spesso accade che l'Agenzia delle Entrate pretenda l'applicazione dell'imposta di registro - nella misura proporzionale del 0,50% - alle somme contenute nei contratti preliminari di compravendita a titolo di caparra confirmatoria.



Tale pretesa appare illegittima ed in contrasto con diverse disposizioni tributarie, prime fra tutte l'art. 53 della Costituzione<sup>15</sup>. L'Amministrazione Finanziaria, infatti, sembra dimenticare gli effetti - a fini impositivi - che scaturiscono dalla particolare natura civilistica, prima ancora che fiscale, della caparra confirmatoria, soprattutto nel caso di adempimento degli obblighi nascenti dal preliminare in cui è prevista.

La specifica disciplina dettata dall'art. 1385, c.c. - la quale, come sopra analizzato, regola il funzionamento della caparra confirmatoria - dispone che, nei casi di inadempimento contrattuale, la stessa è volta a risarcire o, comunque, ad indennizzare il soggetto che ha subito l'inadempienza.

Si osserva che la dottrina e la giurisprudenza prevalenti attribuiscono alla caparra confirmatoria natura di sanzione contrattuale e, nel contempo, contenuto risarcitorio, poiché la somma versata in sede di preliminare ha la funzione di liquidare anticipatamente (e in via forfetaria) il danno derivante dall'inadempimento di uno dei contraenti.

Tuttavia, la funzione di indennizzo viene meno nell'ipotesi di adempimento del contratto preliminare in cui essa era pattuita, diventando la caparra, in questo caso, parte del corrispettivo contrattuale; del resto, è lo stesso art.1385, c.c., ad affermare espressamente che «*in caso di adempimento la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta*».

Già si è detto che, al momento della conclusione del contratto definitivo, questo sostituisce il preliminare nella produzione degli effetti perseguiti dalle parti; ne consegue che le somme precedentemente corrisposte a titolo di caparra confirmatoria perdono la loro funzione tipica, per diventare parte del corrispettivo dovuto in base al definitivo.

In questo senso si è espressa anche l'Agenzia delle Entrate, la quale nella [R.M. n.197/E/07](#) afferma che:

*“con la stipula del contratto definitivo, la caparra muta la propria natura giuridica, assumendosi quale acconto del prezzo di vendita del bene o del servizio”.*

Ragionando a contrario, si può affermare che solo in ipotesi di inadempimento da parte del promissario acquirente o venditore - e, quindi, dalla mancata stipula del contratto definitivo - sorge il presupposto impositivo ai fini dell'Imposta di registro; solo e

<sup>15</sup> L'art. 53 della Costituzione dispone che «*tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva*».

limitatamente in tal caso, dunque, la dazione della caparra confirmatoria diviene indice di ricchezza rivelatore di forza economica e, quindi, legittima l'applicazione dell'imposta nella misura proporzionale dello 0,50%, ex artt. 6 e 10, Tariffa, prima parte, del TUR.



Pertanto, è proprio il mutamento della natura giuridica della caparra - da indennizzo a parte del corrispettivo - che rileva ai fini dell'applicabilità o meno dell'Imposta di registro, la quale può essere applicata solo limitatamente ai casi in cui la caparra esplica la sua natura risarcitoria, ovverosia nel momento del trasferimento della somma a favore della parte che riceve la caparra per inadempimento dell'altra.

Tale principio è condiviso anche dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, la quale, con sentenza n.15276 del 28 novembre 2000, ha affermato che:

*“la registrazione del contratto preliminare di compravendita non comporta la tassazione proporzionale con l'imposta di registro delle somme costituite a titolo di caparra confirmatoria; la tassazione di tali somme, infatti, compete al momento del loro trasferimento, vale a dire al verificarsi delle ipotesi di inadempimento contrattuale che legittimano l'appropriazione da parte del prenditore”.*

In conclusione, è da mettere in discussione il comportamento dell'Amministrazione Finanziaria volto a richiedere l'Imposta di registro in misura proporzionale sulla caparra confirmatoria prevista all'interno del contratto preliminare nei casi in cui le parti abbiano rispettato le clausole contrattuali addivenendo al definitivo.

### **Il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro**

È necessario ora porre in evidenza un altro principio che può assumere rilevanza nella sequenza preliminare-definitivo delle compravendite immobiliari con dazione di caparra, ovverosia il c.d. *“principio di alternatività”* tra Iva e Imposta di registro.

Come noto, la compravendita di immobili - in base alla tipologia delle parti che intervengono e ad ulteriori cause di esenzione previste dall'art.10 del DPR n.633/72 - può essere soggetta a:

- Imposta di registro in misura proporzionale;
- Iva ed Imposta di registro in misura fissa.

Ciò in virtù di quanto previsto dal c.d. *“principio di alternatività”* Iva-registro, disciplinato dall'art.40 del DPR n.131/86 secondo il quale:

*“per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta (di registro) si applica in misura fissa”.*

Si fa osservare che la caparra confirmatoria inserita in un contratto preliminare di vendita è una disposizione connessa al trasferimento definitivo del bene e, di conseguenza, essa deve essere valutata secondo la disciplina fiscale applicabile al contratto definitivo di vendita.



Pertanto, se il contratto definitivo di vendita è soggetto ad Iva, la caparra confirmatoria connessa al preliminare deve rimanere gravata dall'Imposta di registro in misura fissa, e non proporzionale.

A tale conclusione è giunta anche la Cassazione, laddove, in più di una sentenza, ha disposto che l'atto complesso - che unifica sotto una causa unica più disposizioni indipendenti - va assoggettato ad un'unica tassazione. I Supremi giudici, infatti, dopo aver ritenuto ingiustificata l'applicazione dell'Imposta proporzionale di registro alla caparra confirmatoria contenuta nel preliminare relativo ad un contratto definitivo soggetto ad Iva, si sono espressi a favore del rimborso dell'Imposta di registro concernente la caparra, sulla

considerazione che il Legislatore (all'art.1385, c.c.) ha consentito l'imputazione dell'imposta pagata sulla caparra all'imposta principale dovuta per la registrazione del definitivo<sup>16</sup>.  
Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza di merito, affermando che:

*“la caparra confirmatoria è un elemento costitutivo del negozio di compravendita e, quando questo è assoggettato alla disciplina Iva, l'applicazione dell'Imposta proporzionale di registro è da ritenere indebita al fine di evitare una doppia imposizione”<sup>17</sup>.*

Si può dunque affermare che l'Imposta di registro (in misura proporzionale) sulla caparra relativa al contratto preliminare è da ritenersi indebita se il contratto definitivo, che segue al preliminare, è soggetto ad Iva; ciò, del resto, è avvalorato dal diritto al rimborso riconosciuto al contribuente che abbia versato l'imposta in sede di registrazione del preliminare, stante che, nella sequenza preliminare-definitivo, vi è un'unica manifestazione di capacità contributiva.

Stando a quanto finora considerato, se la somma versata all'atto del preliminare a titolo di caparra confirmatoria viene, nel contratto definitivo, imputata alla prestazione dovuta (conformemente all'art. 1385, c.c.), si può determinare una situazione in cui la stessa somma di denaro risulta sottoposta:

- prima, all'imposta proporzionale di registro;
- successivamente, ad Iva;

con palese violazione del principio di alternatività tra Iva e registro.

#### **Acconto e caparra confirmatoria: finalità e rischi fiscali**

Eventualmente, il problema principale per l'operatore economico è quello di far constatare l'esistenza e la funzione della caparra confirmatoria, per distinguerla dal c.d. “*acconto*” o “*anticipo*”, riscosso in relazione al totale importo della compravendita. È consigliabile, infatti, indicare a chiare lettere, all'interno del preliminare, che la somma versata costituisce “caparra confirmatoria” (e non anche acconto del prezzo).

Qualora non vi fosse idonea documentazione che possa provare, senza incertezze, che si è in presenza di una caparra confirmatoria potrebbero sorgere dei rischi tributari connessi alla differente tassazione di acconti o anticipazioni.

DIFFERENZE TRA CAPARRA E ACCONTO	
Caparra	Acconto
È una sorta di <b>garanzia</b> , utilizzata soprattutto in occasioni di contratti che hanno per oggetto compravendite di immobili, dove generalmente si stipula un contratto preliminare, in cui è previsto un versamento di denaro.	È una <b>anticipazione del pagamento complessivo</b> , che dovrà essere corrisposto dalla parte acquirente al termine della transazione. Trattandosi di una parte del corrispettivo indicato nel contratto, <b>segue la disciplina prevista per l'intera transazione</b> .
Il fine di tale versamento è quello di <b>incentivare le parti a concludere il contratto definitivo</b> , secondo le modalità concordate.	Costituisce un parziale pagamento, che deve essere <b>fatturato nel momento in cui viene riscosso</b> e deve essere <b>assoggettato ad imposta</b> come previsto per l'operazione principale.

<sup>16</sup> Si veda, Corte di Cassazione, sentenze n. 8142/96 e n. 15276/00.

<sup>17</sup> Si vedano le sentenze: CTP di Milano, sentenza n.129/03, CTR della Lombardia, sentenza n.45/04, CTR di Roma, sentenza n.186/06.