



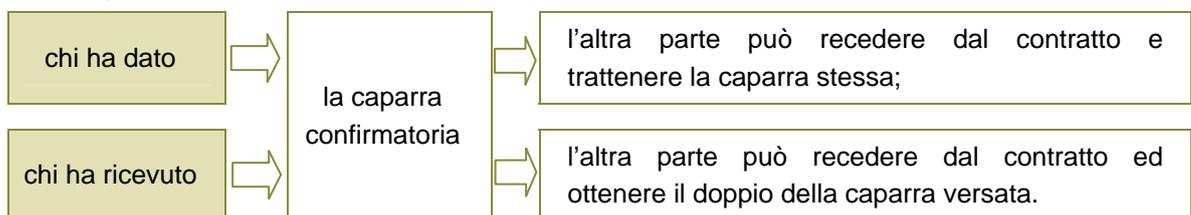
La caparra confirmatoria nel contratto preliminare: quale tassazione?

La caparra confirmatoria nel contratto preliminare e le disposizioni civilistiche

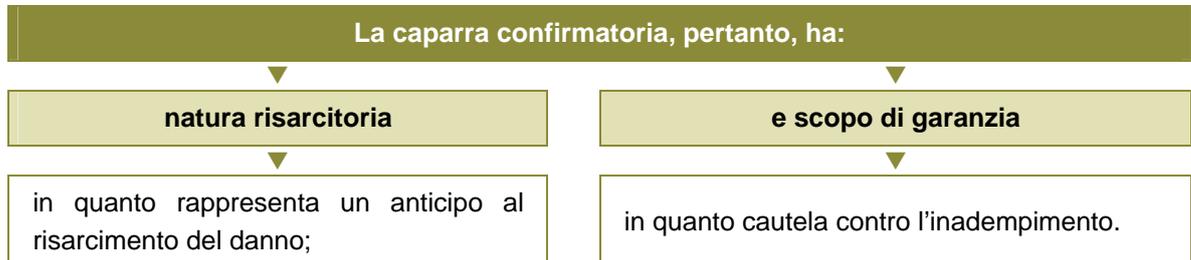
La caparra confirmatoria, ai sensi dell'art.1385 del c.c., è individuabile nel versamento di denaro (o di altri beni fungibili) a favore della parte venditrice, che all'atto della cessione definitiva deve essere resa oppure detratta dal prezzo di vendita.

Pertanto, quando il contratto viene eseguito, cioè si realizza, la caparra deve essere restituita oppure trattenuta a titolo di acconto sul prezzo.

In ipotesi di inadempimento si possono avere due situazioni, a seconda che soggetto inadempiente sia:



La controparte insoddisfatta è, comunque, legittimata ad ottenere, in ogni caso, l'esecuzione del contratto o la risoluzione dello stesso, ma in tale ipotesi il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali sui contratti e se ne dovrà accertare l'ammontare (art.1385, co.3 c.c.).



In estrema sintesi, le funzioni e lo scopo della caparra confirmatoria sono così individuabili:

- confermare la serietà dell'obbligo assunto rafforzando il vincolo obbligatorio;
- anticipare parzialmente l'esecuzione della prestazione promessa;
- esonerare il creditore (che non intenda agire per l'esecuzione o per la risoluzione del contratto e l'ottenimento del risarcimento del danno secondo le norme generali) dall'onere di provare l'effettivo danno subito e la misura del risarcimento dovuto, potendo limitarsi a trattenere la caparra o chiedere la restituzione del doppio di quanto versato.

Proprio in considerazione di quanto sopra riportato, l'utilizzo della caparra confirmatoria è tipico dei contratti preliminari.

Talvolta la caparra viene versata anche senza la sottoscrizione di un vero e proprio contratto, ma con la firma di una semplice lettera d'intenti.

A livello civilistico, se le parti non indicano quale tipo di caparra intendono versare, si presume, fino a prova contraria, che sia una caparra confirmatoria. Presunzione diversa, invece, opera a livello fiscale come vedremo nel proseguo del presente lavoro.

Al fine di redigere una chiara e corretta clausola contrattuale avente ad oggetto una caparra confirmatoria, possiamo far riferimento alle esemplificazioni sotto riportate.

Esempi

“Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1385 c.c. il Sig.....versa, a titolo di caparra confirmatoria, al Sig., che la riceve e ne rilascia quietanza, la somma di euro(euro.....) che in caso di adempimento, dovrà essere imputata al corrispettivo pattuito”;

oppure

“Il prezzo convenuto per la vendita è fissato, di comune accordo tra le parti, in euro E la parte promittente venditrice dichiara di aver, ora, ricevuto, la somma di euro(euro.....) a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1385 c.c. da imputarsi in conto prezzo”;

oppure

“Il Sig.versa al Sig., a titolo di caparra confirmatoria, la somma di euro Qualora il Sig.non adempiesse alle obbligazioni di cui all’art....del presente contratto, il Sig.....avrà diritto di trattenere la suddetta somma, salvo che preferisca chiedere l’esecuzione delle obbligazioni o i maggior danni causati dal mancato adempimento. Qualora il Sig..... non adempiesse alle obbligazioni di cui all’art.....del presente contratto, il Sig.dovrà dare al Sig.una somma pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, salvo che il Sig.....preferisca chiedere l’esecuzione delle obbligazioni di cui all’art.....del presente contratto o i maggiori danni causati dal mancato adempimento.”

Il trattamento fiscale della caparra confirmatoria

Va, innanzitutto, precisato che qualora le parti intendano registrare un contratto preliminare di compravendita dispongono di venti giorni di tempo – a decorrere dalla data di sottoscrizione – per procedere a tale adempimento che comporta, tra l’altro, il versamento dell’imposta di registro in misura fissa pari ad € 168,00, indipendentemente dal prezzo della compravendita (art.10, parte prima della Tariffa allegata al DPR n.131/86).

Laddove, tuttavia, il contratto preliminare preveda la corresponsione di determinati importi a titolo di caparra o acconto, in sede di registrazione, sono dovute somme aggiuntive rispetto all’imposta di registro in misura fissa, la cui quantificazione ci impone di effettuare la seguente distinzione.

1 Contratti preliminari relativi ad operazioni soggette ad imposta di registro

⇒ Caparra confirmatoria

L’articolo 10 della Tariffa allegata al Tur dispone che, se il contratto preliminare prevede il pagamento di somme a titolo di caparra confirmatoria, si applica il precedente articolo 6. Tale rimando comporta l’assoggettamento di tali importi all’imposta di registro in misura proporzionale pari allo 0,50%. In conseguenza di ciò, in sede di registrazione del preliminare di vendita le parti debbono versare:

- ⇒ sia l’imposta di registro in misura fissa (€ 168,00);
- ⇒ sia l’importo risultante dall’applicazione dell’aliquota dello 0,50% sul valore della caparra confirmatoria.

Tra l’altro, la dottrina è concorde nel ritenere che l’imposta di registro in misura proporzionale sia dovuta anche nel caso di caparre “promesse” ma non corrisposte, in quanto il dettato letterale del già citato articolo 10 dispone che: **“se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria ...”**. Ciò lascerebbe intendere l’obbligatorietà di assoggettare a tassazione tali somme a prescindere dal loro effettivo versamento.

⇒ Acconto

L’articolo 10 della Tariffa allegata al Tur dispone, invece, che, se il contratto preliminare prevede il pagamento di acconti di prezzo non soggetti all’imposta sul valore aggiunto, si

applica il precedente articolo 9. Ciò comporta l'imposizione di tali importi all'imposta di registro in misura proporzionale nella misura del 3%. Conseguentemente, il pagamento dovuto per registrare il preliminare sarà pari alla somma tra l'imposta fissa di € 168,00 e l'importo derivante dall'applicazione dell'aliquota del 3% sul valore pattuito per l'acconto. Anche in questo caso si ritiene sufficiente la semplice previsione dell'acconto all'interno del preliminare per far scattare l'obbligatorietà della tassazione ai fini del registro; a nulla rilevando l'effettiva corresponsione dello stesso.

2 Contratti preliminari relativi ad operazioni soggette ad Iva

⇒ Caparra confirmatoria

Stante la sua natura prettamente risarcitoria la caparra non può mai rappresentare il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Pertanto, la stessa non risulta mai assoggettabile ad Iva per mancanza del presupposto oggettivo ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 2 e 3 del DPR n.633/72. In conseguenza di ciò, la caparra confirmatoria versata da una delle parti in sede di stipula (e successiva registrazione) di un preliminare di compravendita è soggetta unicamente all'imposta di registro in misura proporzionale (0,50%).

⇒ Acconto

L'articolo 6, comma 1 del DPR n.633/72 stabilisce il momento in cui un'operazione si considera effettuata (ai fini dell'imposta sul valore aggiunto) e, conseguentemente, il momento in cui l'imposta diviene esigibile (che di norma dovrebbe coincidere con il primo):

- ⇒ cessione di bene immobile: alla data di stipula dell'atto di vendita;
- ⇒ cessione di bene mobile: alla data di consegna/spedizione;
- ⇒ prestazione di servizi: all'atto del pagamento del corrispettivo.

Il successivo comma 4 del medesimo articolo 6, invece, recita:

“se anteriormente agli eventi indicati nei commi precedenti o indipendentemente da essi sia emessa fattura o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento”.

Pertanto, il versamento di una somma a titolo di acconto rappresenta un'anticipazione del corrispettivo pattuito tra le parti e, per tale motivo, assume rilevanza ai fini Iva con il conseguente obbligo per il cedente/prestatore di emettere la relativa fattura con addebito dell'imposta sul valore aggiunto (l'aliquota applicabile sarà quella vigente al momento del pagamento).

Alla luce di quanto fin qui rilevato, il Consiglio Nazionale del Notariato nello [Studio n.185/11](#) sottolinea l'evidente importanza di poter distinguere quando le somme corrisposte in sede di preliminare configurino una caparra oppure un acconto sul prezzo poiché, come abbiamo avuto modo di evidenziare in precedenza, i trattamenti fiscali risultano essere profondamente differenti nell'uno e nell'altro caso.

Tuttavia, non sempre nella prassi operativa risulta facilmente desumibile la natura di tali somme in quanto, come ricorda il Notariato, le parti possono non averla specificata in sede di preliminare, oppure possono aver utilizzato il termine generico “caparra” o, ancora, possono aver adottato una denominazione formale contraddetta, in seguito, dal loro effettivo comportamento.

Al riguardo, prassi e giurisprudenza hanno sposato una linea di pensiero comune secondo la quale, nel caso in cui sussista un dubbio sull'effettiva natura delle somme pattuite e corrisposte in sede di preliminare, opera sempre la presunzione in base alla quale le stesse rivestono la natura di acconto sul prezzo finale della vendita.

La giustificazione a tale posizione assunta viene fornita dalla Cassazione nella [sentenza n.10874 del 17 dicembre 1994](#) nella quale si afferma chiaramente che:

*“ove sussista dubbio sull'effettiva intenzione delle parti, le somme versate anteriormente alla formale stipulazione di un contratto debbono ritenersi corrisposte a titolo di acconto sulla prestazione dovuta in base all'obbligazione principale e non già a titolo di caparra, **non potendosi ritenere che le parti si siano tacitamente assoggettate ad una pena civile**; ne consegue che, in caso di accertamento, grava sull'accertato l'onere di provare l'asserita funzione di caparra confirmatoria delle somme percepite e la loro conseguente esclusione dal campo di applicazione Iva; tanto più se in alcuni suoi documenti contabili, ancorché informali, le medesime somme figurano percepite a titolo di acconto sul corrispettivo pattuito”.*

Tuttavia, lo Studio del Notariato non si limita a tali considerazioni, ma prende una posizione estremamente importante sostenendo che, in presenza di determinate clausole contrattuali formulate sulla base dell'art.1385, co.1 c.c., in virtù del quale la caparra *“in caso di adempimento deve essere ... imputata alla prestazione dovuta”*, l'ambiguità non sussiste e, pertanto, non può trovare applicazione il trattamento fiscale previsto per gli acconti.

Su questo punto, infatti, la dottrina è concorde nel ritenere che la corresponsione in sede di preliminare di una somma a titolo di caparra confirmatoria non possa costituire di per sé un anticipo sul prezzo finale di vendita, in quanto per sua stessa natura essa si traduce in parte del corrispettivo pattuito solo nella specifica ipotesi in cui si verifichi l'adempimento della prestazione principale. Dunque, non tanto in occasione della sua corresponsione in fase di preliminare, quanto piuttosto in concomitanza della stipula del contratto definitivo.

Tassazione del preliminare nei limiti del contratto definitivo

L'ultimo periodo della nota all'articolo 10 della Tariffa allegata al Tur prevede che l'imposta di registro pagata in occasione del preliminare (per caparre o acconti) sia *“imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo”*. Tale previsione normativa ha condotto la dottrina a riconoscere, almeno sotto il profilo fiscale, l'unitarietà delle operazioni che si manifestino nella sequenza *“preliminare – definitivo”*, riconoscendovi un'unica manifestazione di capacità contributiva.

Da ciò consegue un'interpretazione del già citato articolo 10 volta a considerare l'imposta principale dovuta per il contratto definitivo quale limite massimo per la tassazione dell'intera operazione.

Tale lettura della nota all'articolo 10 è stata sostenuta anche dall'Amministrazione Finanziaria la quale nel par.46 della C.M. n.37/86 afferma chiaramente che:

“per evitare una duplicazione d'imposta è stato previsto che dall'ammontare dell'imposta principale dovuta per la registrazione dell'atto definitivo sia detratta l'imposta pagata al momento della registrazione del contratto preliminare”.

La stessa Corte di Cassazione ha più volte ribadito l'unitarietà ai fini dell'imposta di registro delle operazioni strutturate mediante la stipula del preliminare, in un primo momento e, successivamente, del contratto definitivo. Ma con la [sentenza n.14028 del 15 giugno 2007](#), i giudici della Suprema Corte sono andati ben oltre tale interpretazione, arrivando ad affermare per la prima volta che:

l'imposta proporzionale versata in sede di preliminare per caparre o acconti debba essere restituita al contribuente che ne faccia richiesta qualora non si pervenga – per qualunque ragione – alla stipula del contratto definitivo.

Non risulta, invece, ripetibile l'imposta fissa pagata per la registrazione del preliminare posto che l'imputazione di cui parla la nota all'articolo 10 riguarda unicamente l'imposta pagata per acconti e caparre.

La medesima unitarietà dell'operazione la si rinviene in ambito Iva considerato che la [R.M. n.187/00](#) consente di estendere i benefici "prima casa" (aliquota Iva ridotta al 4%) alle anticipazioni stabilite in sede di preliminare oppure, laddove ciò non sia possibile (ad esempio per mancanza dei requisiti in occasione della stipula del preliminare) consente di emettere una nota di credito, anche oltre l'anno, per stornare l'Iva con aliquota ordinaria addebitata con le fatture di acconto.

Dimostrata l'unitarietà, ai fini fiscali, della sequenza "*preliminare – definitivo*", lo Studio del Notariato prende in rassegna tutte quelle ipotesi in cui la tassazione sul preliminare possa eccedere quella dovuta sul contratto definitivo, tra cui, ad esempio, i casi di:

- definitivo esente da imposizione per effetto delle agevolazioni previste per i trasferimenti di beni del compendio unico;
- definitivo soggetto ad aliquota fissa per effetto delle agevolazioni concesse alla piccola proprietà contadina, ovvero delle agevolazioni per i terreni compresi in piani di recupero o, ancora, le agevolazioni per i trasferimenti a favore di enti pubblici territoriali;
- definitivo stipulato, per la determinazione della base imponibile ai fini del registro, applicando il c.d. "*prezzo – valore*" quando usufruibile dal contribuente.

In tutti questi casi, conclude lo Studio, l'imposta principale dovuta per il contratto definitivo continua a rappresentare il **limite massimo di tassazione dell'intera operazione**, del quale si deve tenere conto in sede di tassazione del preliminare.

Qualora, tuttavia, in tale occasione non si posseggano già i requisiti agevolativi che consentono la tassazione agevolata del definitivo, il contribuente – a detta del Notariato – dovrà pagare interamente l'imposta proporzionale prevista per il preliminare, salvo poi richiedere, a seguito della tassazione del definitivo in misura inferiore, il rimborso dell'eccedenza d'imposta.

Nello studio n.185/11, infine, ci si domanda se tale limite massimo possa operare anche nell'ipotesi in cui il contratto definitivo sia soggetto ad Iva, mentre in sede di preliminare sia stata versata l'imposta di registro in misura proporzionale.

Il Notariato ritiene che il "meccanismo dell'imputazione" possa operare solo in presenza di una tassazione omogenea tra preliminare e definitivo.

In ogni caso, si ritiene resti fermo il diritto per il contribuente di richiedere il rimborso dell'imposta proporzionale di registro versata sulla caparra in sede di preliminare, a maggior ragione qualora la stessa venga imputata al prezzo definitivo della transazione. In questo modo risulterebbe garantito il principio di alternatività tra Iva e Registro sancito dall'art.40 del DPR n.131/86, ma soprattutto si eviterebbero ingiustificate disparità di trattamento.

Un punto di sintesi

Al fine di evitare presunzioni da parte del Fisco, che comporterebbero l'applicazione del regime fiscale più gravoso, il versamento di una somma a titolo di caparra confirmatoria deve essere adeguatamente documentato.

Infatti, in assenza di elementi probatori certi ed oggettivi, il Fisco può considerare il versamento della caparra quale acconto su vendita futura, con l'applicazione del regime fiscale conseguente.

Pertanto, non sono sufficienti semplici accordi verbali per evitare contestazioni da parte degli organi accertatori circa la natura della caparra versata, ma è necessario che:

l'accordo sia stato stipulato in forma scritta, e la caparra venga individuata nello specifico quale "caparra confirmatoria";

dalle scritture contabili dei contraenti deve emergere la natura di caparra confirmatoria assegnata alla somma versata, utilizzando le corrette denominazioni contabili.