

## CONTABILITÀ

---

### ***Acconti e caparre***

di **Viviana Grippo**

Accade usualmente che al momento della stipula di un contratto di compravendita, il compratore versa al venditore una determinata somma di denaro che, a seconda della natura, può essere definita quale acconto o caparra. Al verificarsi di un caso o dell'altro corrispondono diversi trattamenti contabili in quanto è facile capire che, l'acconto è una somma di denaro versata come anticipo sul prezzo di acquisto mentre la caparra è versata a titolo di garanzia per l'eventuale inadempimento del contratto. Affrontiamo i due diversi casi.

#### **Acconto**

L'acconto consiste nel pagamento parziale, effettuato anticipatamente rispetto all'esecuzione del contratto, del corrispettivo dovuto in base allo stesso. Trattasi, generalmente, di anticipi erogati a fronte di forniture di beni o prestazioni di servizi non ancora effettuate, cessione di beni strumentali non ancora perfezionate ovvero stati di avanzamento lavori a fronte di lavorazioni pluriennali.

Lo stanziamento e la permanenza di un acconto in bilancio discendono dal momento in cui il ricavo si considera conseguito, sia per quanto riguarda la contabilità dell'acquirente sia per quella del venditore. Sappiamo che

**la vendita del bene o la prestazione di servizi si considerano effettuate** al verificarsi delle seguenti situazioni:

- per i beni mobili alla data di consegna o spedizione dei beni,
- per i beni immobili alla data di stipulazione dell'atto (fatto salvo che l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà si verifichi in un momento successivo),
- per le prestazioni di servizi alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Sappiamo anche che al momento del ricevimento della somma a titolo di acconto, il fornitore deve procedere all'emissione della fattura per l'anticipo incassato, applicando l'aliquota Iva relativa alla operazione di vendita sottostante. Supponendo che la società Alfa srl abbia versato alla società Beta srl, la somma di euro 5.000 quale acconto, contabilmente avremo le seguenti scritture contabili:

- all'atto del pagamento dell'acconto la registrazione del credito verso Beta srl e l'uscita di banca

|                         |   |                |          |
|-------------------------|---|----------------|----------|
| Debito vs Beta srl (sp) | a | Banca c/c (sp) | 5.000,00 |
|-------------------------|---|----------------|----------|

- all'atto del ricevimento della fattura di acconto lo storno del credito e l'iscrizione in bilancio dell'anticipo a fornitore

|         |   |                         |          |
|---------|---|-------------------------|----------|
| Diversi | a | Debito vs Beta srl (sp) | 5.000,00 |
|---------|---|-------------------------|----------|

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Anticipo a fornitore (sp) | 4.098,36 |
|---------------------------|----------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Iva a credito (sp) | 901,64 |
|--------------------|--------|

- al ricevimento della fattura di acquisto del bene per euro 10.000,00 + iva si rileverà la nascita del debito verso il fornitore al netto dell'acconto

|         |   |         |           |
|---------|---|---------|-----------|
| Diversi | a | Diversi | 11.298,36 |
|---------|---|---------|-----------|

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Macchinario (sp) | 10.000,00 |
|------------------|-----------|

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Iva a credito (sp) | 1.298,36 |
|--------------------|----------|

|   |                           |          |
|---|---------------------------|----------|
| A | Anticipi a fornitori (sp) | 4.098,36 |
|---|---------------------------|----------|

|   |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| A | Debito vs Beta srl (sp) | 7.200,00 |
|---|-------------------------|----------|

Al momento del pagamento della fattura verrà stornato il debito verso il fornitore.

Speculari saranno le scritture della società Beta srl la quale però rileverà "Anticipi a clienti".

## Caparre

La caparra è una modalità di garanzia che viene utilizzata frequentemente, soprattutto nel settore immobiliare, dove sovente si stipula un preliminare con un versamento di denaro in calce al contratto stesso. Il fine della caparra è quello di incentivare le parti interessate alla sottoscrizione del contratto definitivo. La normativa civilistica prevede due forme di caparra:

- la caparra confirmatoria,
- la caparra penitenziale.

La

**caparra confirmatoria** trova la sua definizione giuridica quale somma di denaro avente natura risarcitoria del danno in caso di inadempienza da parte di una delle due parti coinvolte nell'operazione. Versata la caparra possono infatti verificarsi tre fattispecie:

1. il contratto viene rispettato, la caparra deve essere restituita o, alternativamente, può essere scomputata dal debito complessivo,
2. si realizza l'inadempimento a causa del compratore, il venditore può recedere dal contratto e ha il diritto di trattenere la somma incassata a titolo di caparra<sup>[1]</sup>,
3. si realizza l'inadempimento a causa del venditore, il compratore può recedere dal contratto e ha il diritto di vedersi restituire un importo doppio della caparra pagata al venditore.

La

**caparra penitenziale** rappresenta la quantificazione del diritto di recesso dal contratto concesso a ciascuna delle due parti. Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra penitenziale ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

La caparra non costituisce, quindi, un parziale pagamento del prezzo e non va assoggettata ad imposta sul valore aggiunto, purché la natura di caparra sia inserita nel contesto del contratto.

Se la somma versata ha qualifica sia di caparra sia di acconto sul prezzo, va assoggettata ad Iva.

In questo caso le scritture contabili saranno le seguenti.

Supponiamo che la società Alfa srl versi alla società Beta srl la somma di euro 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di un immobile. Il prezzo convenuto è di euro 150.000+iva.

Al pagamento della caparra confirmatoria:

|                       |   |                |           |
|-----------------------|---|----------------|-----------|
| Caparra Beta srl (sp) | a | Banca c/c (sp) | 50.000,00 |
|-----------------------|---|----------------|-----------|

Al ricevimento della fattura per il saldo:

|                    |   |                         |            |
|--------------------|---|-------------------------|------------|
| Diversi            | a | Debito vs Beta srl (sp) | 183.000,00 |
| Immobile (sp)      |   |                         | 150.000,00 |
| Iva a credito (sp) |   |                         | 33.000,00  |

Al pagamento della fattura si provvederà a scomputare la caparra:

|                    |   |                  |            |
|--------------------|---|------------------|------------|
| Debito vs Beta srl | a | Diversi          | 183.000,00 |
|                    | a | Caparra Beta srl | 50.000,00  |
|                    | a | Banca c/c        | 133.000,00 |

In modo speculare la contabilità di Beta srl, la quale registrerà un ricavo di vendita.

Facciamo anche il caso in cui, il contratto di cui all'esempio, non venga stipulato per un inadempimento derivante dal compratore, in questo caso al momento in cui si rileverà la perdita della caparra rileveremo una **insussistenza** quale componente negativo di reddito:

|                    |   |                  |           |
|--------------------|---|------------------|-----------|
| Insussistenze (CE) | a | Caparra Beta srl | 50.000,00 |
|--------------------|---|------------------|-----------|

Al contrario la società Beta srl dovrà rilevare una **sopravvenienza attiva** quale componente positivo di reddito:

|                        |   |                            |           |
|------------------------|---|----------------------------|-----------|
| Caparra Delta Srl (SP) | a | Sopravvenienza attiva (CE) | 50.000,00 |
|------------------------|---|----------------------------|-----------|

---

[1] Fatto salvo il diritto della parte non inadempiente di chiedere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con determinazione di maggiori danni.