

IMPOSTE INDIRETTE

Le diverse implicazioni tra caparra, acconti e cauzioni

di **Fabio Pauselli**

Nell'ambito degli accordi contrattuali l'utilizzo di **caparre, acconti e cauzioni** possono generare **implicazioni di carattere legale e fiscale totalmente diverse tra loro.**

La **caparra**, al verificarsi di un **danno prodotto dall'inadempimento o da un tardivo adempimento** di una delle parti a fronte di una obbligazione assunta, va inquadrata nella fattispecie della **liquidazione del danno**, che può essere legale, giudiziale o volontaria.

Al momento della conclusione di un contratto una parte, a conferma dell'impegno assunto, versa all'altra una somma di denaro definita, in tal caso, **caparra confirmatoria**. In caso di **inadempimento della controparte**:

1. colui che ha ricevuto la caparra potrà recedere **trattenendola a titolo di risarcimento** del danno oppure potrà richiedere la **risoluzione** del contratto o **esigerne l'esecuzione**, spettandogli il **risarcimento del danno**.
2. colui che ha pagato la caparra potrà recedere dal contratto ed esigere il **doppio di quanto pagato** oppure pretendere **l'esecuzione** o chiedere la **risoluzione** del contratto, spettandogli il **risarcimento del danno**.

La caparra si presume tale solo se le parti manifestano la loro volontà in tal senso; il patto per costituire prova ai fini giuridici e fiscali deve essere menzionato in forma scritta. È esclusa dal **campo di applicazione Iva** e non costituisce corrispettivo di cessione di beni o di prestazione di servizi. L'operazione non ha alcuna influenza nemmeno ai fini delle imposte dirette, a meno che non si verifichi l'inadempienza di una delle due parti, costituendosi, in tal caso, una componente di reddito positivo o negativo. La caparra confirmatoria ha funzione di garanzia, pertanto, ai sensi dell'articolo 6 della Tariffa del Tur, è soggetta **all'imposta di registro nella misura dello 0,50%**. Se viene corrisposta in conseguenza di un contratto preliminare, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

La **caparra penitenziale** costituisce il corrispettivo per il diritto di recesso convenzionalmente stabilito. Chi recede **perde la caparra** o deve **pagare il doppio** di quanto ha ricevuto, senza che si possa pretendere il risarcimento in quanto non è configurabile l'inadempimento. Differisce dalla caparra confirmatoria per la diversa funzione giuridica: mentre la prima **ha funzione di corrispettivo**, allo scopo di ristabilire l'equilibrio economico venuto meno in seguito all'esercizio del diritto di recesso contrattualmente previsto, la **penitenziale** può avere solo una funzione **parzialmente risarcitoria** di un danno. Secondo la dottrina prevalente, al momento della stipula del contratto contenente la caparra penitenziale, questa sconta

l'imposta di registro fissa mentre sconterà l'imposta di registro dello **0,50% in caso di esercizio del diritto di recesso**. Ai fini Iva e delle imposte dirette valgono le stesse regole viste per la caparra confirmatoria.

In caso di dubbio sull'effettiva volontà delle parti o in mancanza di atto scritto o altro documento probatorio, la somma di denaro versata preventivamente assume la natura di **acconto**. In questo caso siamo in presenza di **un'operazione imponibile**, trattandosi di un parziale corrispettivo per la cessione di beni o la prestazione di servizi. In tal senso si applicherà la stessa aliquota del bene ceduto e, qualora sia variata l'aliquota Iva, rimane valida quella applicata al momento della fatturazione dell'acconto o dell'anticipo, fermo restando che sarà necessario fatturare la parte residua con la nuova aliquota. In materia di registro, agli acconti o anticipi non soggetti ad Iva si applicherà **l'imposta di registro nella misura del 3%**. Anche qui se l'acconto è pagato in conformità ad un contratto preliminare, l'imposta pagata sarà imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo. Per gli acconti o gli anticipi soggetti ad Iva, questi sconteranno **l'imposta di registro in misura fissa in caso d'uso**.