

IVA

Iva e caparra confirmatoria

di Luigi Ferrajoli

Con la recente [ordinanza n. 3736/2019](#) la Corte di Cassazione è tornata a trattare il tema delle differenti conseguenze che si producono nel campo dell'Iva a seconda che la corresponsione di somme legate a **contratti preliminari** vengano qualificate come **acconti sul prezzo o caparre confirmatorie**.

La Corte ribadisce il principio per cui “*in tema di Iva, il versamento di una caparra confirmatoria a corredo di un preliminare di vendita, rimasto inadempito, non determina l'insorgenza del presupposto impositivo, in quanto assolve una funzione di risarcimento forfettario del danno e non di anticipazione del corrispettivo*”.

Nel caso oggetto della decisione della Suprema Corte una società aveva impugnato un **avviso di accertamento** nel quale l'Ufficio contestava il **mancato assoggettamento ad Iva** di somme riqualificate come **acconti**, anziché come **caparra confirmatoria**, a seguito della stipulazione di un **contratto preliminare** di compravendita rimasto inadempito.

Sia in primo che in secondo grado la pretesa erariale veniva annullata dai Giudici in quanto, da un lato, il **tenore letterale del contratto preliminare** non lasciava margini interpretativi circa la natura di **caparra** delle somme versate, e, dall'altro lato, la circostanza che la caparra versata corrispondesse ad una **percentuale assai rilevante del prezzo di vendita** pattuito (63% del prezzo) non era sufficiente a superare la volontà chiaramente espressa dalle parti in sede contrattuale, atteso che, ai sensi dell'[articolo 1385 cod. civ.](#), **l'importo della caparra confirmatoria non è soggetto ad alcun limite** ed è rimesso alla volontà contrattuale delle parti.

Il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate sulla base di una errata qualificazione del contratto preliminare da parte della Commissione Tributaria Regionale è rigettato dalla Corte di cassazione, la quale chiarisce che **la qualificazione del contratto è subordinata all'esatta ricognizione della volontà delle parti**.

I **contratti preliminari** determinano l'insorgere dell'**obbligo di fare**, ossia della prestazione del consenso per la stipulazione del definitivo; se l'obbligo discende dal contratto preliminare e non dal versamento della caparra, il versamento della caparra non può essere considerato come corrispettivo della stipulazione del definitivo.

Infatti, la Corte di Cassazione chiarisce che la **caparra confirmatoria** risponde ad **autonome funzioni**:

- “oltre a costituire, in generale, indizio della conclusione del contratto cui accede, **incita le parti a darvi esecuzione**, considerato che colui che l’ha versata potrà perdere la relativa somma e la controparte potrà essere, eventualmente, tenuta a restituire il doppio di quanto ricevuto in caso di inadempimento ad essa imputabile;
- inoltre, può svolgere funzione di **anticipazione del prezzo**, nel caso di regolare esecuzione del contratto preliminare, costituendo, invece, un **risarcimento forfettario** in caso di inadempimento di questo, poiché il suo versamento dispensa dalla prova del **quantum del danno** subito in caso di inadempimento della controparte, salva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggior danno”.

Pertanto, nell’ipotesi di **regolare adempimento del contratto preliminare**, la **caparra è imputata sul prezzo** dei beni oggetto del contratto definitivo, assoggettabili ad Iva, andando ad incidere sulla relativa base imponibile e, prima ancora, ad integrare il presupposto impositivo dell’imposta; nell’ipotesi di **inadempimento**, si determina il **trattenimento della caparra** che serve a **risarcire il promittente venditore**.

Un tale risarcimento **non costituisce il corrispettivo di una prestazione** e, per conseguenza, **non fa parte della base imponibile dell’Iva**; in tale senso anche la **Corte di Giustizia UE nella sentenza 18 luglio 2007 causa C-277/05**.

Non è quindi applicabile l’indirizzo della **Corte di Cassazione** secondo il quale la stipulazione del **contratto preliminare di compravendita di un immobile**, accompagnata dal versamento anticipato del corrispettivo, è sufficiente a realizzare il **presupposto dell’imposizione Iva nei limiti dell’importo fatturato o pagato**.

Le **pattuizioni di caparre**, infatti, sono **contratti autonomi**, in tale maniera **distinguendosi** dai **versamenti di acconti**, che costituiscono soltanto **anticipazioni del prezzo** e, quindi, **adempimenti parziali anticipati** delle future cessioni, rilevanti ai fini del suddetto presupposto d’imposizione.

Ovviamente, il **pagamento di somme di denaro** (o la dazione di cose fungibili) eseguito a titolo di **caparra confirmatoria** di un contratto di compravendita di bene immobile, è oggetto di fatturazione solo nella misura in cui tali somme (o cose fungibili) siano destinate ad **anticipazione del prezzo per l’acquisto del bene**, per volontà delle parti, accertabile dal giudice di merito in base ad elementi intrinseci ed estrinseci del contratto.

Seminario di specializzazione

PATENT BOX – EVOLUZIONE NORMATIVA E ASPETTI OPERATIVI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)