

CAPARRA, ACCONTO E DEPOSITO CAUZIONALE: SIGNIFICATO GIURIDICO E TRATTAMENTO FISCALE

Nei contratti ricorrono frequentemente versamenti di denaro tra le parti che possono avere natura di caparra, di deposito cauzionale o di acconto. E' utile chiarire le funzioni dei tre istituti al fine di conoscerne le differenze e gli aspetti fiscali ad essi collegati.

CAPARRA

La caparra è un negozio collegato al contratto principale e si perfeziona al momento del versamento di una somma di denaro (o di altre cose fungibili) da un contraente all'altro; di conseguenza l'invalidità del contratto rende inefficace la caparra. Parimenti il versamento di quest'ultima prova implicitamente che il contratto è stato concluso. Si distingue in caparra confirmatoria e in caparra penitenziale.

CAPARRA CONFIRMATORIA

Alla conclusione di un contratto può capitare che le parti si accordino per il versamento di una somma di denaro (o di altre cose fungibili) da valere quale garanzia dell'obbligo contrattuale assunto, la **caparra confirmatoria**, appunto, regolata dall'art. 1385 del Codice Civile.

Successivamente, qualora il contratto sia regolarmente adempiuto da entrambi i contraenti, la caparra può indifferentemente essere imputata in conto della prestazione dovuta, come se fosse un acconto, oppure essere restituita.

In caso di inadempimento del contratto si verificano conseguenze differenti a seconda di quale sia la parte inadempiente; se inadempiente è chi ha versato la caparra, l'altro contraente può:

- ▶ recedere dal contratto trattenendo la caparra a titolo di risarcimento del danno;
- ▶ pretendere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con diritto al risarcimento del danno.

Se inadempiente è chi ha ricevuto la caparra, l'altra parte può:

- ▶ recedere dal contratto ed esigere il doppio di quanto ha pagato a titolo di caparra;
- ▶ pretendere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con diritto al risarcimento del danno.

CAPARRA PENITENZIALE

La legge prevede anche una caparra con una funzione diversa da quella confirmatoria: la **caparra penitenziale**. E' disciplinata dall'art. 1386 del Codice Civile e consiste nel versamento di una somma di denaro (o di altre cose fungibili) come **corrispettivo per il diritto di recesso** stabilito nel contratto per una o entrambe le parti. Il diritto di recesso può essere fatto valere finché non sia iniziata l'esecuzione del contratto.

Se la parte che ha versato la caparra recede dal contratto perde definitivamente la somma versata; se invece a recedere è la parte che ha ricevuto la caparra questa è tenuta a restituire il doppio dell'importo ricevuto.

RIPRODUZIONE VIETATA

CAPARRA ED IMPOSTE INDIRECTE

IVA

Alla luce della normativa IVA le somme versate a titolo di caparra sia confirmatoria che penitenziale, da far risultare esplicitamente nell'atto, non rientrano nel campo d'applicazione dell'imposta non configurando né corrispettivo di cessione di beni né corrispettivo di prestazione di servizi e pertanto sono **escluse da IVA**.

IMPOSTA DI REGISTRO

L'art. 10, prima parte, della tariffa del TUIR sull'imposta di registro sancisce che, se è previsto nel contratto preliminare il versamento della caparra confirmatoria, si applica l'imposta proporzionale nella misura dello 0,50%, la quale, tuttavia, può essere successivamente recuperata scorporandola dall'imposta **proporzionale** di registro dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

La caparra penitenziale invece è soggetta ad imposta di registro in misura fissa.

ACCONTI

Il pagamento del corrispettivo pattuito per la cessione di beni o prestazione di servizi può avvenire per accordo tra le parti, oltre che in unica soluzione, anche con versamenti parziali: gli **acconti**.

La percezione di acconti configura **un'operazione in regime IVA** con l'obbligo di emissione della fattura in pari data ed applicazione dell'aliquota nella stessa misura del bene ceduto, sempreché sussistano le condizioni soggettive ed oggettive previste dalla normativa IVA .

Per quanto riguarda l'imposta di registro gli acconti si distinguono tra:

- ▶ **acconti non soggetti ad IVA**, sui quali si applica l'imposta di registro nella misura del 3%;
- ▶ **acconti soggetti ad IVA** che sono assoggettati alla registrazione solo in caso d'uso e con imposta in misura fissa.

Se l'acconto è versato a seguito di un contratto preliminare, l'imposta di registro pagata è detraibile dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Ai fini delle imposte sul reddito, invece, gli acconti non hanno alcuna rilevanza.

DEPOSITO CAUZIONALE

Il **deposito cauzionale** ha la funzione di tutelare gli interessi del creditore dopo la conclusione del contratto sia perché l'altro contraente viene immesso nel possesso di beni suscettibili di danneggiamento (immobili, aziende) sia quando per la natura e/o il valore della prestazione possono derivare danni ingenti dall'inadempimento dell'altra parte (appalti).

Il diritto alla restituzione del deposito cauzionale si prescrive in 10 anni.

Il deposito cauzionale **non rientra nel regime IVA**, non costituendo corrispettivo della cessione di beni o della prestazione di servizi. Chi lo riceve potrà emettere, dunque, una semplice ricevuta.

Il deposito cauzionale è assoggettato all'imposta di registro nella misura proporzionale dello 0,50% solamente qualora sia prestato da un soggetto diverso dalle parti contraenti. Se la cauzione è prestata da una parte all'altra del contratto si ritiene che non sia soggetta a registrazione se non in caso d'uso.

RIPRODUZIONE VIETATA

Il deposito cauzionale non influenza la liquidazione delle imposte sul reddito e dal punto di vista contabile può essere rilevato nei conti d'ordine per memoria e trasparenza.
Qualora si verifichi l'acquisizione definitiva dello stesso per inadempimento o altro si rilevano delle sopravvenienze attive e passive che influenzeranno la determinazione delle imposte sul reddito.

CONCLUSIONI

Le tre fattispecie **caparra, acconto e deposito cauzionale** appaiono ben distinte e svolgono chiaramente funzioni diverse che comportano anche un diverso trattamento fiscale, specie per le imposte indirette.

Deve però essere prestata attenzione al loro utilizzo nei contratti, visto che può capitare, e spesso capita, che una caparra confirmatoria si trasformi, per intesa tra le parti, in un acconto sulle controprestazioni future. In questo caso **la caparra diventa soggetta ad IVA** e chi l'ha ricevuta deve subito emettere fattura.

Si ricorda che le sentenze hanno sempre affermato che nell'incertezza del rapporto contrattuale, le somme corrisposte si considerano acconti, dunque importi soggetti ad IVA.

RIPRODUZIONE VIETATA