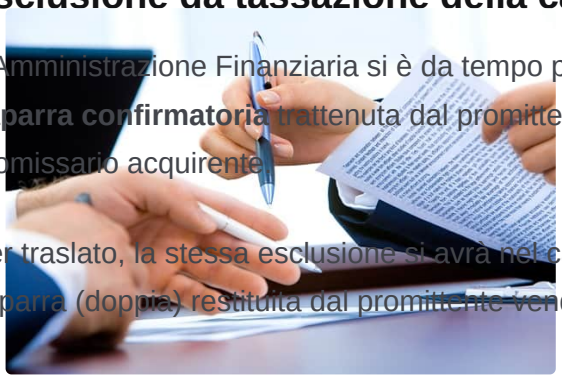
Caparra trattenuta: è da tassare?

di Giuseppe Rebecca

Pubblicato il 26 Novembre 2019

L'Amministrazione Finanziaria si è da tempo pronunciata per l'esclusione da tassazione di una caparra confirmatoria trattenuta dal promittente venditore per effetto di inadempimento da parte del promissario acquirente. Anche la Cassazione si è più volte pronunciata su questo tema. Facciamo il punto.

Esclusione da tassazione della caparra trattenuta



L'Amministrazione Finanziaria si è da tempo pronunciata per **la esclusione da tassazione** di una **caparra confirmatoria** trattenuta dal promittente venditore, per effetto di inadempimento da parte del promissario acquirente.

Per traslato, la stessa esclusione si avrà nel caso di inadempimento del venditore, per il 50% della caparra (doppia) restituita dal promittente venditore.

La **Risoluzione n. 1856 del 27 gennaio 1982** dell'Amministrazione Finanziaria è stata molto chiara, e ha

> *"concluso per la non imponibilità della ritenzione, ancorché in presenza di un fatto economicamente rilevante, in quanto avente carattere meramente risarcitorio non configurante ai fini fiscali un'incremento di ricchezza".*

Il caso era relativo ad un preliminare di cessione di un pacchetto azionario da parte di un privato.

L'Amministrazione Finanziaria, nell'escludere tale caparra trattenuta dalla tassazione in modo estensivo, non ha posto limitazione alcuna, senza tra l'altro indagare se l'atto di cessione delle azioni sarebbe stato o meno soggetto (come a nostro avviso era) a tassazione e senza nemmeno porre distinzioni sul tipo di caparra.

L'esclusione varrebbe quindi sempre, indipendentemente dal tipo di atto da cui deriva la caparra trattenuta, e questo indipendentemente anche dalla tassazione o meno di tale atto, ai fini delle imposte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

dirette.

E tale tesi si deve quindi ritenere valida anche per un preliminare di compravendita immobiliare.

La Cassazione si esprime in tema di caparra trattenuta

La **Cassazione, con la sentenza n. 11307 del 31 maggio 2016** si è pronunciata su un caso di caparra trattenuta da un privato per inadempimento del promissario acquirente, ritenendolo tassabile, al contrario di quanto invece affermato dall'Amministrazione Finanziaria.

Segnaliamo fin da subito, come poi, nel 2019, la Cassazione abbia cambiato parere, come si vedrà.

Si trattava di una caparra penitenziale, e non confirmatoria, relativa ad una vendita di terreno agricolo, evidentemente tassabile (altrimenti il caso nemmeno si sarebbe posto).

La Cassazione ha così confermato le due precedenti sentenze che riguardava lo specifico caso (l'ultima, la **CTR della Calabria n. 1824/4/14 depositata il 9 ottobre 2014**):

> *"La penale è assoggettabile ad imposizione diretta, in quanto la prestazione principale rimasta ineseguita (cessione dell'immobile) avrebbe costituito reddito ai sensi dell'art. 67, comma 1, del tuir", e pertanto ha concluso per "la tassabilità della caparra incamerata costituendo la stessa il risarcimento della perdit*

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D