

Caparra trattenuta: quale tassazione?

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 5 Settembre 2022

La **caparra trattenuta**, in presenza di un **contratto risolto che non sarebbe stato tassato**, non dovrebbe essere **tassata**.

In questo senso si sono espresse sia una risalente risoluzione dell' **Agenzia delle Entrate**, sia una sentenza di **Cassazione** del 2019.

Altre sentenze sono invece per la tassabilità...

Ritorniamo su un tema già da noi trattato ([Caparra trattenuta: è da tassare?](#), pubblicato ne il Commercialista Telematico del 26 novembre 2019) a ciò spinti da una recente sentenza della Corte di Cassazione penale.

La Cassazione ha infatti ritenuto **soggetta ad IRPEF la caparra trattenuta**, e conseguentemente condannato penalmente il privato venditore per non aver dichiarato tale reddito.

La questione di base è molto semplice: nel caso di risoluzione di un contratto di compravendita di immobili con venditore persona fisica, con vendita non soggetta ad IRPEF, la eventuale risoluzione del preliminare di compravendita con colpa imputabile al promissario acquirente, con conseguente trattenimento della somma versata a titolo di caparra (confirmatoria o penale), ha effetti ai fini IRPEF?

L'amministrazione finanziaria e anche la stessa Corte di Cassazione non hanno sempre dato risposte univoche e soprattutto ben motivate.

In questo articolo riprenderemo parte di quanto già espresso con parecchi aggiornamenti, soprattutto giurisprudenziali.



L'Amministrazione finanziaria

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, sul punto, 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.

La 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 dirette.

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

Questa risoluzione è stata ripresa anche da CTP Lecce, n.501/2021.

La caparra penitenziale e la Cassazione del 2016

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, ritenendo tassabile tale caparra.

Ma, come vedremo, nel 2019 la Cassazione ha cambiato parere.

Nella sentenza del 2016 si trattava di una caparra penitenziale, e non confirmatoria, relativa ad una vendita di terreno agricolo, evidentemente tassabile (altrimenti il caso nemmeno avrebbe dovuto porsi, a nostro avviso).

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 perdita dei proventi che, per loro natura e in base a quanto sopra considerato avrebbero generato redditi tassabili per un sogget

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

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

- 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