Caparra confirmatoria e caparra penitenziale

di Roberto Pasquini

Pubblicato il 30 Giugno 2007

Spieghiamo la differenza tra caparra confirmatoria, caparra penitenziale e acconto, la loro collocazione in bilancio e il trattamento IVA.

Differenze tra caparra confirmatoria e caparra penitenziale

Il codice Civile disciplina due tipologie di caparra:

- **la caparra confirmatoria, disciplinata dall'art. 1385;**
- **la caparra penitenziale, disciplinata dall'art. 1386.**

Definizione di caparra

In dottrina la **caparra** si identifica come un patto contrattuale a carattere reale ed accessorio, ed ha la funzione di favorire nel corso della fase preliminare della negoziazione, la conclusione del contratto definitivo attraverso il versamento di denaro o altre cose fungibili. Nello specifico, la caparra confirmatoria (art. 1385 Cod. Civ.) e la caparra penitenziale (art. 1386 Cod. Civ.) si distinguono per la natura e per gli effetti posteriori che esse producono nel caso di inadempimento di una delle parti. Ciò che però accomuna le due tipologie di caparra, è che **entrambe assolvono ad una funzione risarcitoria.**

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

La caparra confirmatoria

Nella caparra confirmatoria:

a. se l'inadempiente è **chi ha versato la caparra**, l'altro può **recedere dal contratto e trattenere la caparra**;
b. se l'inadempiente è **chi ha ricevuto la caparra**, l'altro può allo stesso modo **recedere dal contratto e pretenderne il doppio della caparra versata**.

Inoltre nella caparra confirmatoria, la controparte insoddisfatta, può comunque essere legittimata ad ottenere in ogni caso l'**adempimento del contratto** e, qualora questo non avvenga, la stessa ha diritto di ottenere dalla parte inadempiente anche i **danni**, oltre a quanto incassato a titolo di caparra. Pertanto, resta impregiudicata per la controparte insoddisfatta, nonostante la stessa abbia incassato la caparra a titolo di risarcimento, di **agire giudizialmente per ottenere un ulteriore indennizzo per il danno provocato dalla mancata conclusione del contratto.** La caparra confirmatoria ha quindi carattere sanzionatorio in caso di inadempimento di uno dei contraenti (Cassazione 2 dicembre 1993, n. 11946).

La caparra penitenziale

La caparra penitenziale, rappresenta invece il corrispettivo di recesso convenzionalmente stabilito nel contratto, a favore di una o di entrambe le parti, nell'ipotesi in cui le stesse abbiano inteso riservarsi il **diritto di recedere dal contratto**, con la possibilità di sciogliere il contratto stesso, per effetto della dichiarazione unilaterale recettizia del recedente e, con il solo obbligo del medesimo, di soggiacere alla perdita della caparra data o di restituire il doppio di quella ricevuta, senza che l'altra parte possa pretenderne altro. La caparra penitenziale è quindi legata all'accordo tra le parti di recedere contrattualmente; tale accordo deve però prevedere la forma scritta "ad probationem", in quanto, **in caso di tacito accordo verbale, la caparra viene considerata confirmatoria** (Cassazione 27 giugno 1990 n. 6506).

Caparra e acconto: attenzione a non confonderli

Nella pratica del commercio **si tende a confondere l'uso della caparra con il versamento di somme di denaro a titolo di acconto.** Infatti mentre la prima, come è stato detto in precedenza, assolve funzione risarcitoria, **l'acconto è di fatto il pagamento parziale del corrispettivo afferente l'acquisto di un bene o di un servizio**. **L'acconto** quindi, a differenza della caparra, è soggetto all'applicazione dell'Iva, in quanto sebbene per:

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

1. la cessione di beni immobili l'effettuazione dell'operazione si considera verificata al momento della stipula del contratto;
2. per la cessione di beni mobili l'effettuazione dell'operazione si considera verificata al momento della consegna o spedizione;
3. le prestazioni di servizio l'effettuazione dell'operazione si considera verificata al momento del pagamento (salvo quelle indicate nell'art. 3 – terzo comma, primo periodo),

il comma 4 dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/72, precisa che se anteriormente al verificarsi degli eventi sopra contemplati, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato e, pertanto, l'imposta relativa alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi diviene esigibile nel momento in cui le operazioni si considerano effettuate. Pertanto, in sede di controllo fiscale, per vincere la presunzione che un versamento di denaro è stato dato a titolo di caparra e non di acconto, non basta il semplice accordo verbale tra le parti, ma occorre che la natura del versamento sia rilevabile documentalmente al fine di escludere l'operazione dall'Iva. In caso contrario, mancando la prova scritta (ad probationem) ovvero l'elemento probatorio che identifica la natura del versamento, lo stesso verrà presuntivamente qualificato come un acconto e, pertanto, assoggettato all'emissione della fattura con l'esposizione della relativa I.v.a..

Collocazione bilancistica della caparra e dell'acconto;

Dal punto di vista **bilancistico**, la collocazione della caparra e dell'acconto oscilla tra le Immobilizzazioni e l'attivo circolante mentre gli anticipi ricevuti a fronte di cessioni di beni o prestazioni di servizi vengono collocati nel passivo dello Stato Patrimoniale. In particolare, in base alla natura con la quale la caparra o l'acconto viene versato, il **principio contabile nazionale nr. 15**, individua le seguenti poste di bilancio all'interno delle quali, le stesse potrebbero trovare giusta collocazione: **B.I.6 – Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti; B.II.5 – Immobilizzazioni materiali in corso e acconti; C.I.5 – Attivo circolante(C) - Rimanenze (I)- acconti (5)** Si ritiene che relativamente al soggetto che riceve l'acconto, a fronte di cessioni di beni o prestazioni di servizi, lo stesso deve essere collocato alla voce D.6 – Acconti, del passivo dello Stato Patrimoniale. Inoltre sarebbe opportuno che tali attività, considerato che si riferiscono a fasi prodromiche di operazioni economiche, fossero contestualmente accompagnate da una puntuale esposizione descrittiva nella Nota Integrativa. Quindi, fino al momento della conclusione del contratto, la ricezione di una caparra o di un acconto, non influenzerà il conto economico dei contraenti, i quali dovranno rilevare tali operazioni esclusivamente nello Stato Patrimoniale. Qualora, il contratto non venga concluso, il contraente che acquisirà la caparra a titolo definitivo, la imputerà nel conto economico alla voce A.5-"Altri Ricavi" se la caparra rientra nella prassi abituale del settore dell'attività dell'impresa, mentre se l'acquisizione della caparra viene originata da attività estranee alla

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

gestione dell'impresa, la stessa verrà imputata alla voce E.20 "proventi straordinari". Di contro, il contraente che perderà definitivamente la caparra, imputerà la stessa nella voce B.14- Oneri di gestione, qualora si riferisca ad attività usuali dell'impresa, mentre in caso contrario, la caparra verrà imputata quale sopravvenienza passive alla voce E.21-Oneri straordinari.

Parere della Corte di Giustizia Europea in merito ad un caso di applicazione dell'Iva sulla caparra

La Corte di Giustizia Europea, è stata chiamata ad esprimersi circa l'assoggettabilità dell'Iva sulla somma versata a titolo di caparra da un cliente per la prenotazione di un soggiorno alberghiero. In particolare, a seguito di una verifica fiscale condotta dall'Amministrazione finanziaria francese, questa contestava ad un società avente la gestione di stabilimenti termali, la mancata applicazione dell'Iva sulla somma data dal cliente a titolo di caparra in quanto, a parere dell'organo di controllo, tale corrispettivo costituisce a tutti gli effetti una prestazione, consistente appunto alla prenotazione del servizio di soggiorno. Secondo le conclusioni dei giudici della Corte di Giustizia, depositate nel procedimento pregiudiziale C-277/05, la caparra trattenuta dall'albergatore costituisce il corrispettivo e la remunerazione di una prestazione di servizi, consistente nell'avviare la pratica del cliente e prenotare il servizio. Quindi l'importo trattenuto dall'albergatore per l'inadempimento del cliente non figura più come un acconto per la prestazione principale del soggiorno, ma quale prestazione di servizio per aver garantito al cliente la camera o la cura terapeutica, astenendosi quindi dal concedere ad un altro potenziale cliente il periodo di soggiorno prenotato. Pertanto la prestazione di prenotazione, in caso di inadempimento del cliente, rimane accessoria e ben distinta dalla prestazione principale e, quindi segue il regime Iva applicabile alla prestazione principale.

Per approfondire leggi:

Caparra trattenuta: quale tassazione?

La caparra confirmatoria incamerata va tassata

Il trattamento tributario della caparra confirmatoria

Paolo Giovannetti Giugno 2007

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