

Corso teorico - pratico di contabilità generale e bilancio

di Enrico Larocca

Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Matera

La caparra : aspetti operativi e contabili

SOMMARIO

Il codice civile disciplina due tipi di caparra: *la caparra confirmatoria* regolata dall'art. 1385 del cod. civ. e *la caparra penitenziale* regolata dal successivo art. 1386. In termini generali, la caparra confirmatoria ha la funzione di garantire la regolare esecuzione del contratto; mentre la caparra penitenziale ha lo scopo di garantire il diritto di recesso dal contratto, di cui ne costituisce il corrispettivo.

Generale

Diritto

Fisco

Contabilità

Bilancio

Aspetti generali

Solitamente le parti di un contratto di compravendita, al fine di garantire la corretta esecuzione del contratto o la possibilità di fuoriuscita dallo stesso, procedono al versamento di una somma che serve a rafforzare la definitività dell'accordo. Ciò con il precipuo intento di cristallizzare gli elementi dell'accordo raggiunto. Il codice civile prevede due forme di caparra:

- 1) la caparra confirmatoria disciplinata dall'art. 1385 del c.c.;
- 2) la caparra penitenziale disciplinata dall'art. 1386 del c.c.

Come è stato opportunamente osservato¹ *la differenza tra caparra confirmatoria e caparra penitenziale è irrilevante agli effetti dell'I.V.A., poiché entrambe hanno carattere risarcitorio; mentre molto netta appare la distinzione concettuale nel rapporto tra le parti e in relazione all'esecuzione del contratto.*

¹ P. Merlo "Caparra confirmatoria nella compravendita di immobili" in Settimana Fiscale n. 20/2007, pag. 35



Aspetti giuridici

La caparra confirmatoria

L'art. 1385 co. 1 del codice civile stabilisce che *se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Il successivo comma statuisce che se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.*

L'articolo stabilisce che :

- 1) in caso di regolare esecuzione del contratto, la caparra deve essere imputata ad estinzione parziale o totale del prezzo di compravendita ovvero deve essere restituita alla parte che l'ha versata; quindi non occorre – anzi è da considerare

pericolosa e foriera di possibili problemi fiscali – stabilire che la stessa ha anche funzione di acconto sul prezzo finale di compravendita;

- 2) in caso di inadempimento contrattuale del cessionario la caparra viene acquisita dal cedente; mentre in caso di inadempimento del cedente questi è tenuto a versare al cessionario, il doppio di quanto incassato.



Finalità ed effetti giuridici della caparra confirmatoria

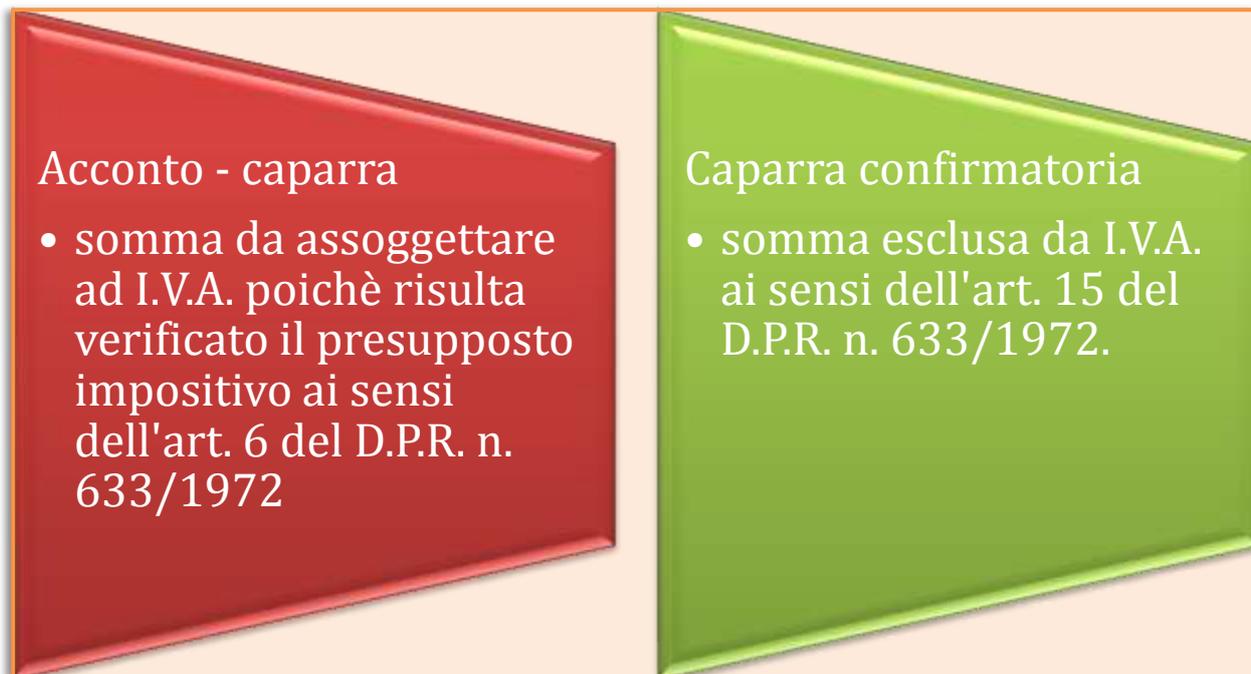
La caparra penitenziale

Come già detto in precedenza, la caparra penitenziale, *pur svolgendo anch'essa una funzione risarcitoria*, sotto il profilo contrattuale, ha una diversa funzione, essendo la stessa qualificata come il corrispettivo per l'esercizio del diritto di recesso dal contratto. Il codice civile, all'art. 1386, infatti, stabilisce che *se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuto*. Conseguentemente la somma versata a titolo di caparra penitenziale, è finalizzata a rendere revocabili gli obblighi contrattuali assunti con il contratto preliminare.

Aspetti fiscali

Da un punto di vista tributario, la caparra, *sia nella forma di caparra confirmatoria, sia nella forma della caparra penitenziale*, va considerata, normalmente, operazione esclusa da IVA ai sensi dell'art. 15, co. 1, punto 1) del D.P.R. n. 633/1972. Talvolta, però, la prassi commerciale, qualifica esplicitamente il versamento fatto in sede di contratto preliminare, quale «acconto-caparra» ovvero non qualifica affatto l'eventuale versamento fatto prima della stipula dell'atto di compravendita. La prova della volontà delle parti, intesa a qualificare il versamento in anticipo quale «caparra», può essere offerta dal contratto, dalla ricevuta di quietanza, dalle scritture a giornale. Nelle compravendite immobiliari, che più di altre sono interessate dal fenomeno in discussione, sarà opportuno e consigliabile che dal contratto preliminare (cosidetto compromesso) risulti in modo chiaro che la somma versata in anticipo all'atto della sottoscrizione del compromesso, è stata versata a titolo di caparra confirmatoria ex art. 1385 del c.c., pena la qualificazione come acconto e la relativa imponibilità IVA ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 633/1972. In effetti, problemi si potrebbero verificare nel caso di inadempienza, oltre l'anno dal versamento della somma qualificata come *acconto-caparra*, fatto che non consentirebbe una rettifica ex art. 26 D.P.R. n. 633/72, con valenza I.V.A. La somma introitata a seguito dell'inadempienza del compratore, resterebbe priva di imposta, già versata all'Erario dal venditore e non recuperabile con apposita nota credito, essendo decorso l'anno dalla data di effettuazione dell'operazione. Per questi motivi, *le parti dovrebbero essere molto precise, nel qualificare la somma versata in sede di preliminare quale caparra confirmatoria*, posto che se la volontà delle parti è quella di destinare la somma pagata in fase di compromesso, ad estinzione parziale del prezzo riportato nel contratto definitivo, *tale precisazione è già nell'art. 1385 del c.c., laddove stabilisce che la somma versata con il preliminare, se qualificata caparra confirmatoria, deve essere all'atto della stipula del contratto definitivo o restituita o imputata alla prestazione dovuta*. La Corte di Cassazione, intervenendo proprio sul tema delle somme versate in sede di contratto preliminare, ha stabilito con la sentenza del 22/01/2007 n. 1320, *l'assoggettamento ad IVA della caparra confirmatoria corrisposta in relazione ad una compravendita immobiliare, allorquando le parti hanno voluto attribuire alla stessa, anche la funzione di acconto sul prezzo di vendita*. In sostanza, la S.C. *non ha*

escluso, a priori, la possibilità che la caparra confirmatoria, possa assolvere alla doppia funzione di somma a garanzia dell'adempimento contrattuale e di somma costituente acconto sul prezzo finale di vendita².



Aspetti contabili

Caso contabile di regolare adempimento del contratto

Si supponga di dover rilevare il versamento di una caparra confirmatoria di 50.000 Euro, versata a mezzo assegno circolare, a fronte di una compravendita immobiliare di 250.000 Euro, più IVA ordinaria. La caparra viene imputata ad estinzione parziale del prezzo di vendita, con effettuazione di un bonifico bancario per la differenza.

A partita doppia si avrà :

nella contabilità del venditore:

- 1) Al momento del ricevimento della caparra confirmatoria :

² In tal senso anche la R.M. 01/08/2007 n. 197/E.

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Assegni	A - C IV 2)	50.000,00	
Caparre da clienti	P - D 14)		50.000,00

nella contabilità del compratore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Caparre a fornitori	A - C II 5)	50.000,00	
Banca c/c	A - C IV 1)		50.000,00

nella contabilità del venditore:

2) All'atto della rilevazione della fattura di vendita

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Crediti verso clienti	A - C II 1)	300.000,00	
Ricavi di Vendita	CE - A 1)		250.000,00
IVA ns/debito	P - D 12)		50.000,00

nella contabilità del compratore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Fabbricati industriali	A - B II 1)	250.000,00	
IVA ns/credito	A - C II 4-bis)	50.000,00	
Debiti verso Fornitori	P - D 7)		300.000,00

nella contabilità del venditore:

3) All'atto della riscossione della fattura con imputazione della caparra in conto estinzione credito

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Banca c/c	A - C IV 1)	250.000,00	
Caparre da clienti	P - D 14)	50.000,00	
Crediti verso clienti	A - C II 1)		300.000,00

nella contabilità del compratore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Debiti verso fornitori	P - D 7)	300.000,00	
Caparre a fornitori	A - C II 5)		50.000,00
Banca c/ c	A - C IV 1)		250.000,00

Caso contabile di inadempimento contrattuale del compratore

Utilizzando i dati del caso precedente, la rilevazione a P.D. della somma introitata dal venditore, a titolo di risarcimento danno per inadempimento contrattuale del compratore sarà la seguente:

nella contabilità del venditore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Caparre da clienti	P - D 14)	50.000,00	
Sopravvenienze Attive	CE - E 20)		50.000,00

nella contabilità del compratore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Sopravvenienze Passive	CE - E 21)	50.000,00	
Caparre a fornitori	A - C II 5)		50.000,00

Caso contabile di inadempimento contrattuale del venditore

Nel caso di inadempimento del venditore, l'art. 1385 del c.c. dispone l'obbligo di versare al compratore una somma pari al doppio della caparra incassata.

A partita doppia si avrà:

nella contabilità del venditore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Caparre da clienti	P - D 14)	50.000,00	
Sopravvenienze Passive	CE - E 21)	50.000,00	
Banca c/c	A - C IV 1)		100.000,00

nella contabilità del compratore:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Banca c/c	A - C IV 1)	100.000,00	
Sopravvenienze Attive	CE - E 20)		50.000,00
Caparre a fornitori	A - C II 5)		50.000,00

Aspetti di Bilancio

Sulla classificazione in bilancio delle somme pagate/incassate a titolo di caparra confirmatoria o penitenziale, propendiamo *per una riclassificazione nell'ambito della voce residuale D14) del Passivo se si tratta di Caparra da clienti e nella voce C II 5) dell'Attivo, se si tratta di Caparra a fornitori*. E' possibile che le parti in atto, decidano di dare al versamento fatto in sede di contratto preliminare (alias compromesso), *la qualifica di acconto-caparra*. In questo caso, riteniamo corretta l'allocazione *nella voce C I 5) dell'attivo per gli Acconti a fornitori per l'allocazione della posta contabile nell'ambito dell'Attivo Circolante e nelle voci, tra loro alternative, B I 6) o B II 5) delle Immobilizzazioni immateriali e materiali, per gli acconti finalizzati alla acquisizione degli elementi patrimoniali del cosiddetto Capitale Fisso; mentre corretta appare la classificazione degli acconti – caparra ricevuti, nella voce D 6) del Passivo*.

Matera, 23/11/2009

<http://www.commercialistatelematico.com/>

<http://www.commercialistatelematico.com/newsletter.html>

© 1995 - 2009 Commercialista Telematico. È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro presente su questo sito. Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della L. 633/41 e pertanto perseguibile penalmente.