

Pagamenti anticipati e fatturazione

a cura di Nicola Forte

L'art. 6, comma 4 disciplina alcune fattispecie che danno luogo ad un'anticipazione del momento impositivo rispetto alle regole generali previste dal comma 1.

In particolare, per le cessioni immobiliari si deve fare riferimento alla data di stipula; per i beni mobili alla consegna o spedizione; inoltre per le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente, le operazioni si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti⁴⁹.

Il comma 4 in rassegna prevede che se anteriormente al verificarsi dei suddetti eventi *“o indipendentemente da essi sia emessa fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento”*.

ad esempio se il cedente, nel momento in cui riceve l'ordine di acquisto della merce, chiede ed ottiene, prima di effettuare la consegna o spedizione dei beni, un pagamento, anche parziale, a titolo di acconto, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo percepito.

In tale ipotesi anche se la merce sarà consegnata o spedita successivamente, il momento impositivo si è già verificato sia pure nei limiti della somma incassata. Il soggetto cedente è quindi obbligato ad emettere la relativa fattura ai sensi dell'art. 21 del decreto Iva non oltre il momento di effettuazione dell'operazione, cioè all'atto della percezione dell'acconto.

a tal proposito deve essere rilevato che qualora il cedente/prestatore percepisca più di un acconto ed un “saldo” finale (ovviamente in momenti diversi), si determineranno distinte operazioni, ai fini Iva l'una autonoma dall'altra, con l'applicazione di aliquote e regimi che potrebbero essere non sempre coincidenti. Inoltre, tale “frazionamento” dell'operazione, dovuto alla percezione del corrispettivo in diversi momenti, è completamente scollegato dalla stessa operazione sotto il profilo economico.

ad esempio se un'impresa costruttrice effettua la cessione di un immobile percependo due acconti di 20 mila euro ed un saldo finale, in sede di rogito, di 500 mila euro, l'imprenditore avrà posto in essere ai fini Iva tre distinte operazioni anche se, dal punto di vista economico, l'operazione consistente nella vendita dell'immobile deve essere considerata unitariamente. Ciascuna delle tre operazioni sarà assoggettata al regime vigente e, in caso di imponibilità, all'aliquota applicabile, in corrispondenza del momento impositivo determinato ai sensi del citato art. 6 del decreto Iva.

Per comprendere se il pagamento anticipato sia o meno avvenuto, il lettore potrà fare riferimento all'ampia casistica di cui al precedente paragrafo 2.1.

In questa sede saranno esaminate alcune fattispecie particolari che possono porre in difficoltà gli operatori nel valutare se il cessionario/committente abbia o meno corrisposto anticipatamente una parte del corrispettivo. La prima di esse riguarda le modalità di tassazione della **caparra confirmatoria** nei contratti preliminari.

In linea di principio tale caparra, ove prevista da una specifica clausola contrattuale, non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni, in quanto **assolve una funzione risarcitoria**. Essa si sostanzia in un'operazione fuori campo di applicazione dell'Iva per mancanza del presupposto oggettivo ai sensi degli artt. 2 e 3 del d.P.R. n. 633/1972.

Si è espressa in senso conforme la Corte di Giustizia UE. Secondo quanto affermato dai giudici comunitari la “caparra” è un istituto che concede alla parte che l'ha versata, la facoltà di sottrarsi ai propri obblighi, dietro perdita della stessa, e alla controparte di sottrarsi agli obblighi risultanti dal preliminare restituendo il doppio dell'importo ricevuto. In buona sostanza **mancherebbe un vincolo sinallagmatico** tra il **versamento della predetta** somma e l'obbligo **posto a carico della controparte** di effettuare una determinata cessione o prestazione. Conseguentemente nessuna delle predette operazioni deve essere assoggettata ad Iva (cfr. sentenza 18 luglio 2007, causa C-277/05).

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Affinché la soluzione prospettata possa essere considerata corretta è necessario prestare attenzione alle clausole contrattuali (contenute nel preliminare) indipendentemente dal dato formale, cioè anche se le parti abbiano espressamente utilizzato all'interno del contratto l'espressione "caparra".

Nell'ambito dei contratti preliminari le parti possono pattuire, oltre al contenuto tipico relativo all'assunzione dell'obbligo a contrarre l'atto definitivo, la dazione di una somma di denaro. La causa di tale pattuizione può essere diversa. ad esempio, essa può avere natura di un acconto sul prezzo, di una caparra confirmatoria di una clausola penale, di una caparra o di una multa penitenziale, di un deposito cauzionale.

Indipendentemente dal dato letterale desumibile dal contratto, in concreto non sarà sempre agevole comprendere quale sia la finalità assoluta da tale dazione di denaro, soprattutto laddove la ragione non sia indicata, ovvero laddove le parti abbiano utilizzato l'espressione generica "caparra." In talune ipotesi le difficoltà che deve affrontare l'interprete sono ancora maggiori in quanto il dato formale è chiaramente contraddetto da elementi che lasciano intendere una diversa volontà delle parti.

Sul punto la giurisprudenza ha fornito una propria chiave di lettura affermando che qualora sussista un dubbio sull'effettiva intenzione delle parti relativamente alla natura di caparra confirmatoria o di acconto sul prezzo, la somma deve presumersi corrisposta a titolo di acconto. In buona sostanza, mancando un'evidente manifestazione di volontà in tal senso non si può presumere che le parti si siano tacitamente assoggettate ad uno speciale rimedio contro l'inadempimento contrattuale (cfr. Cass. civ., 22 agosto 1977, n. 3833; *Id.*, 17 maggio 2005, n. 3014; *Id.*, 17 dicembre 1994, n. 10874).

Il problema è stato affrontato anche dall'agenzia delle entrate nell'ipotesi di contratti preliminari relativi a cessioni soggette ad Iva. Infatti, qualora si attribuisse alla somma corrisposta non la natura di caparra, bensì di anticipo sul prezzo, l'operazione dovrà considerarsi effettuata ai fini Iva.

L'Amministrazione finanziaria ha ritenuto che la previsione contenuta nel contratto preliminare, del versamento di una somma "mediante imputazione al prezzo a titolo di caparra confirmatoria e di acconto prezzo, attribuisca alla caparra anche l'ulteriore funzione di anticipazione del corrispettivo, assoggettabile ad Iva (cfr. ris. agenzia delle entrate n. 197/E del 1 agosto 2007). Il citato documento di prassi ha fondato il proprio assunto richiamando l'orientamento della Corte di Cassazione secondo il quale, qualora sia dubbia l'intenzione delle parti, le somme versate anteriormente alla formale stipulazione di un contratto a prestazioni corrispettive devono ritenersi corrisposte a titolo di acconto sulla prestazione relativa all'obbligazione principale, e non già a titolo di caparra (cfr. Cass. civ., n. 3833 cit. del 1977).

La Suprema Corte ha stabilito che la funzione della somma versata a titolo di caparra debba essere verificata di volta in volta mediante la "ricostruzione" dell'effettiva volontà delle parti. In particolare, considerato che "ai sensi dell'art. 1385 c.c, il versamento a titolo di caparra

... al momento della conclusione del contratto, oltre a dimostrare esteriormente l'intervenuto accordo, ha normalmente il duplice scopo di anticipare in una certa misura la prestazione dovuta, in caso di inadempimento, e di rafforzare e di garantire il vincolo obbligatorio, in caso di inadempimento, ...è compito del giudice di merito, stabilire, attraverso la valutazione di elementi intrinseci ed estrinseci al contratto, se i contraenti abbiano inteso attribuire alla somma versata (...) la funzione di mera caparra (confirmatoria), ovvero quella di acconto del prezzo dovuto" (cfr. Cass. civ., 30 gennaio 1980, n. 727).

Secondo la Corte, "si deve ritenere, pertanto, che il pagamento di somme di denaro, effettuato a titolo di caparra confirmatoria di un contratto di compravendita di bene immobile, è soggetto ad Iva ed all'obbligo di fatturazione nella misura in cui tali somme siano destinate, per volontà delle parti, accertabile dal giudice di merito in base ad elementi intrinseci ed estrinseci al contratto, ad anticipazione del prezzo per l'acquisto del bene con le conseguenti ricadute in tema d'epoca d'insorgenza del presupposto impositivo dell'Iva (cfr. Cass. civ., 10 aprile 2009, n. 8792)⁵⁰.

Il momento impositivo si considera altresì realizzato, in deroga alla disciplina generale, allorquando il cedente o prestatore, indipendentemente dal verificarsi dei presupposti indicati al comma 1, anticipi l'emissione della fattura.

Ad esempio, se un imprenditore, che ha ricevuto un ordine, intende chiedere un anticipo del corrispettivo, può effettuare tale richiesta emettendo (anticipatamente) la fattura, sia pure riguardante una parte della fornitura. In tale ipotesi l'operazione si considera effettuata, già prima della percezione del corrispettivo (dell'acconto), limitatamente all'importo fatturato. In pratica l'emissione della fattura, se effettuata in anticipo, equivale al verificarsi del momento impositivo e l'operazione assumerà rilevanza ai fini Iva anche laddove non sia stata effettivamente resa.

È dunque essenziale comprendere in base a quali presupposti alla documentazione rilasciata/ emessa dal soggetto cedente/prestatore possa essere attribuita la natura di fattura in quanto qualora la verifica fornisse un esito positivo l'operazione dovrà considerarsi effettuata ai fini Iva (cfr. *infra* par. 3.3).

Gli acconti percepiti dalle cooperative edilizie a proprietà divisa

In passato (fino al 4 agosto 2009) il legislatore aveva previsto una disciplina di favore riguardante il momento impositivo per le cooperative edilizie a proprietà divisa. Fino a tale data trovava applicazione l'art. 6, comma 2, lett. d-bis) del d.P.R. n. 633/1972.

In base al combinato disposto di tale disposizione con il successivo comma 4 (nel testo ancora in vigore), ed in deroga ai criteri ordinari, il legislatore aveva stabilito che le operazioni riguardanti gli atti di assegnazione di immobili si consideravano in ogni caso effettuate alla data del rogito notarile. Conseguentemente tutti gli acconti versati dai soci durante la costruzione dei predetti fabbricati, e comunque precedentemente agli atti notarili, erano irrilevanti ai fini Iva.

L'esigibilità del tributo, quindi l'eventuale debito nei confronti dell'erario a seguito degli atti di assegnazione, sorgeva solo dopo la stipulazione dell'atto. Tale deroga trovava però applicazione esclusivamente con riferimento agli atti di assegnazione effettuati da cooperative edilizie a proprietà divisa. Invece per i corrispettivi periodici percepiti dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa dovevano essere applicati i criteri ordinari di cui all'art. 6 citato. Pertanto l'operazione si considerava in ogni caso effettuata, ed il tributo diveniva esigibile, allorquando la cooperativa incassava i predetti corrispettivi.

L'art. 4-ter, comma 6 del d.l. 1° luglio 2009, aggiunto durante la fase di conversione dalla l. 3 agosto 2009, n. 102, ha soppresso dal corpo dell'art. 6, comma 4 del decreto Iva, le seguenti parole: “*ad eccezione del caso previsto alla lettera d-bis) del secondo comma*”.

A seguito della predetta modifica, con decorrenza dal 5 agosto 2009, l'esigibilità dell'Iva sorge, anche prima del rogito notarile, con riferimento agli acconti versati dai soci durante la fase di costruzione degli immobili. In pratica non è più possibile “differire” il debito Iva nei confronti dell'erario al momento dell'atto notarile laddove la cooperativa incassi anticipatamente una parte o tutto il corrispettivo dovuto.

La modifica ha interessato esclusivamente le cooperative a proprietà divisa. Infatti, per le cooperative a proprietà indivisa, anche prima dell'approvazione del citato d.l. n. 78/2009, i corrispettivi percepiti periodicamente da tali soggetti determinavano con effetto immediato l'esigibilità del tributo.

Il legislatore non ha disciplinato espressamente, per ciò che attiene alla determinazione del momento impositivo, **la fase transitoria**, cioè il passaggio dalle “vecchie” alle “nuove” regole. In tale ipotesi devono essere applicati i principi generali desumibili dal d.P.R. n. 633/1972⁵¹.

ESEMPIO – *Gli acconti percepiti da una cooperativa edilizia a proprietà divisa – La fase transitoria*

Ad esempio potrebbe essersi verificato che la cooperativa abbia percepito degli acconti prima dell'entrata in vigore della legge di conversione, quindi in epoca anteriore al 5 agosto 2009. In questo caso le somme incassate non avranno dato luogo all'applicazione del tributo in quanto secondo le regole previgenti l'effettuazione dell'operazione risultava differita al momento del rogito notarile (cfr art. 6, comma 2, lett. d-bis). Successivamente, sempre prima del rogito notarile, la medesima cooperativa potrebbe incassare ulteriori acconti, ma dopo la predetta data del 5 agosto.

In questo caso troverà applicazione l'ultimo intervento normativo con riferimento al momento dell'effettuazione dell'operazione. Gli acconti percepiti fanno sorgere immediatamente il debito verso l'erario essendo il tributo, limitatamente all'importo incassato, esigibile immediatamente.

Successivamente, al momento del rogito notarile, dovrà considerarsi effettuata anche quella parte dell'operazione che ha dato luogo ad un incasso anticipato del corrispettivo avvenuto durante il periodo di vigenza della precedente disciplina. **In sintesi** l'operazione può essere così riepilogata:

- **16 dicembre 2008:** acconto di 20 mila euro: l'operazione è irrilevante ai fini Iva;
- **22 settembre 2010:** acconto di 30 mila euro: l'operazione si considera effettuata ai fini Iva;
- **23 ottobre 2011:** rogito notarile con il versamento del saldo ammontante a 300 mila euro: in questo caso l'operazione si considera effettuata alla data del rogito nella misura di 320 mila euro, cioè per l'importo pari al saldo e per l'importo versato anteriormente al 5 agosto in quanto, in base alle disposizioni allora vigenti, l'operazione non poteva considerarsi effettuata ai fini Iva.

Gli acconti percepiti dai professionisti e la gestione dei "fondi spese"

L'art. 6, comma 4 in rassegna prevede, in deroga alla disciplina generale, che se il cedente o prestatore percepisce, anche prima di effettuare materialmente l'operazione, in tutto o in parte il corrispettivo, il momento impositivo deve considerarsi verificato.

ad esempio se un avvocato percepisce in sede di conferimento dell'incarico professionale un acconto di 1.000 euro, l'operazione si considererà effettuata ai fini Iva entro tale importo. È del tutto irrilevante la circostanza che tale prestazione non sia neppure iniziata e il lavoratore autonomo sarà obbligato all'emissione della fattura ai sensi dell'art. 21 del decreto Iva.

È un'ipotesi frequente che, all'atto del conferimento dell'incarico, gli esercenti arti e professioni percepiscano una somma in deposito comprensiva in parte delle spese necessarie per assolvere la varie formalità (oneri di registrazione, diritti di segreteria, contributo unificato, etc.), ed in parte dei compensi.

È necessario dunque comprendere se la costituzione del deposito con l'erogazione della somma integri il presupposto impositivo con l'obbligo di emissione della fattura e la conseguente esigibilità del tributo.

La materia è disciplinata dal d.m. 31 ottobre 1974 che prevede tale possibilità qualora il professionista non abbia inteso o non sia stato in grado di determinare, nel momento in cui è stato costituito il predetto deposito, l'importo delle spese e dei compensi. Per tale ragione il legislatore ha previsto con l'art. 3 del citato decreto la possibilità di differire l'emissione della fattura non oltre il termine di sessanta giorni dalla costituzione del predetto fondo. La disposizione è stata quindi concepita allo scopo di rendere possibile un adempimento che, diversamente, il professionista non sarebbe stato in grado di assolvere agevolmente.

In questa sede è sufficiente osservare che, in presenza di tutti i presupposti previsti dal decreto ministeriale del 2004, **la somma ricevuta in deposito** non equivale alla percezione di un acconto del corrispettivo. Il momento di emissione della fattura può essere "rinviato" in quanto avendo il deposito una natura diversa **non si intende realizzato il momento impositivo**. Tale possibilità è riservata esclusivamente alle categorie professionali degli esercenti la professione notarile, degli avvocati e dei dottori commercialisti. Per un approfondimento si rinvia il lettore al commento relativo alla fatturazione delle operazioni di cui all'art. 21 del decreto Iva⁵².

L'anticipata fatturazione e l'avviso di parcella

È stato già precisato come **l'emissione anticipata della fattura** determini il momento impositivo anche se, nella sostanza, l'operazione potrebbe anche non essere stata effettuata.

Si tratta di un'ulteriore deroga rispetto ai criteri generali previsti dall'art. 6, comma 1 in rassegna. Conseguentemente se all'atto del conferimento di un incarico professionale il lavoratore autonomo emette tale documento in misura corrispondente all'acconto dovuto l'operazione si considera effettuata indipendentemente dall'avvenuto pagamento del corrispettivo.

L'indicazione del legislatore non fa sorgere dubbi di sorta, ma il principio è stato ribadito anche dalla Corte di Cassazione (Cass. civ., 7 settembre 1992, n. 4882). In particolare la Suprema Corte ha affermato che l'operazione imponibile "si considera effettuata alla data della fattura e a quella del pagamento se questi fatti siano anteriori al verificarsi degli eventi previsti nei commi precedenti dello stesso articolo, e ciò a prescindere da qualsiasi accordo fra le parti, in quanto il legislatore attribuisce prevalenza al pagamento avvenuto e alla emissione della fattura quali elementi determinanti del sorgere dell'obbligo impositivo in considerazione dell'effetto economico ed inequivoco del primo e dell'efficacia documentale della seconda".

In considerazione degli effetti dovuti all'emissione della fattura può essere utile formulare qualche riflessione per comprendere in quale momento tale presupposto possa dirsi effettivamente integrato. Ad esempio, ci si deve domandare che effetti possono scaturire ai fini Iva da una mera comunicazione che il cedente o prestatore invia al cessionario/committente indicando la somma che gli è dovuta comprensiva dell'imposta sul valore aggiunto.

Preliminarmente deve essere ricordato come **nessuna disposizione del d.P.R. n. 633/1972 fornisca una definizione di fattura**. L'art. 21 del decreto Iva prevede che "*Per ciascuna operazione imponibile il soggetto che effettua la cessione del bene o la prestazione del servizio emette fattura, anche sotto forma di nota, conto, parcella e simili ...*". La stessa disposizione si limita ad indicare gli elementi costitutivi della fattura senza fornire alcuna altra indicazione.

La disposizione "interna" è conforme al dettato comunitario. Gli artt. 18, n. 1, lett. a) e 22, n. 3) della direttiva n. 77/388/CEE autorizzano gli Stati membri a intendere per fattura non solo l'originale, ma anche qualsiasi altro documento equivalente che soddisfi i criteri da essi stabiliti, e attribuiscono loro il potere di prescrivere la produzione dell'originale della fattura per comprovare il diritto alla detrazione, nonché quello di ammettere, se il soggetto passivo non è più in possesso, altre prove attestanti che l'operazione oggetto della domanda di detrazione è realmente avvenuta.

L'art. 21 non contiene alcun riferimento all'originale del documento affermando che "*La fattura in formato cartaceo è compilata in duplice esemplare ...*". La Corte di Cassazione ha precisato che per fattura deve intendersi non solo quella in senso tecnico-commerciale, ma qualsiasi "specificata" di pagamento connaturale al tipo di operazione compiuta (Cass. civ., 7 febbraio 1984, n. 938).

Sulla base delle indicazioni desumibili dalle disposizioni comunitarie e dai principi elaborati dalla Corte di Cassazione si deve concludere che **è fattura qualsiasi documento contenente gli elementi indicati dal citato art. 21**. Non assumerà alcun rilievo, quindi, la **qualificazione formale** che l'emittente attribuirà al predetto documento (nota, conto, etc). "Un documento privo dei requisiti indicati dall'art. 21, non essendo fattura in senso tecnico, non genera le conseguenze giuridiche connesse all'emissione della fattura"⁵³.

La giurisprudenza si è espressa chiaramente in tal senso affermando che non può riconoscersi valore di fatture, parcella e simili a scritture informali che non contengono le indicazioni prescritte dal successivo art. 21 e che non risultano debitamente registrate e numerate secondo un ordine progressivo, che assicuri la possibilità di un debito controllo (cfr. Comm. trib. centrale, 26 maggio 1982, n. 2767).

Gli operatori dovranno quindi prestare attenzione **nell'emissione degli avvisi di parcella**. Infatti, in presenza di un documento che contenga tutti gli elementi previsti dall'art. 21 (data, numero, imponibile, imposta, aliquota, etc.), i verificatori potranno considerare avvenuta l'emissione della fattura. In questa ipotesi l'operazione si considererà effettuata e l'Iva sarà esigibile ai sensi dell'art. 6, comma 4 in rassegna.

Note

49. Per i beni mobili comunque dopo il decorso di un anno dalla consegna o spedizione.

50. Per un approfondita disamina del tema, con numerose citazioni di dottrina e di giurisprudenza, cfr. IomonaCo, *Note in tema di tassazione della caparra confirmatoria nei contratti preliminari*, Studio n. 185-2011/T approvato dalla Commissione studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato il 9 novembre 2011, in *Studi e materiali*, www.notariato.it.

51. Per un approfondimento cfr. Forte, *La base imponibile Iva per gli atti di assegnazione di immobili da parte di cooperative edilizie e loro consorzi*, Studio n. 184-2009/T approvato dalla Commissione studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato il 4 novembre 2010, in *Studi e materiali*, www.notariato.it.

52. Cfr. sul tema Forte, *La gestione delle somme in deposito ricevute dagli studi notarili: la fatturazione ed il momento di imputazione dei compensi al periodo d'imposta*, Studio n. 81-2005/T approvato dalla Commissione studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato il 16 novembre 2005, in *Studi e materiali*, www.notariato.it.

53. Fregni, in aa.VV., *L'imposta sul valore aggiunto, Il momento impositivo*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto tributario*, diretta da Tesauro, Torino, 2001, pag. 236.

Estratto dal libro “Il nuovo manuale dell’IVA 2015”
edito da Maggioli Editore

Indice dei principali argomenti del volume

Commentario al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633

Completo di:

- Riferimenti normativi - Indicazioni di prassi - Esempi e casi pratici - Schemi e tabelle -
Orientamenti dottrinali - Giurisprudenza nazionale e comunitaria

Aggiornato con:

- Decreto semplificazione fiscale 2014 (D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175)
- Disciplina IVA del commercio elettronico dal 2015
- Nuova disciplina IVA del contratto di “rent to buy”
- Decreto “Sblocca Italia” (convertito in Legge 11 novembre 2014, n. 164)

Aggiornamenti on-line fino al 31 gennaio 2015

[Se sei interessato ad acquistare il libro clicca qui](#)

Marzo 2015

di Nicola Forte

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente