

# Fisco & Contabilità

La guida pratica contabile

N.  
45

30.11.2016

## Caparra ai fornitori: aspetti contabili e fiscali

A cura di **Micaela Chiruzzi**

**Categoria:** Imposte indirette  
**Sottocategoria:** Imposta di registro

La sottoscrizione di contratti preliminari o promesse di vendita comporta spesso il pagamento di una caparra. Il verificarsi di tale situazione comporta: la rilevazione contabile dell'adempimento sia da parte dell'acquirente che del venditore e l'osservanza di determinate norme fiscali. Di seguito analizzeremo gli aspetti contabili e fiscali che le parti saranno tenute a rilevare, sia in caso di adempimento che inadempimento contrattuale.

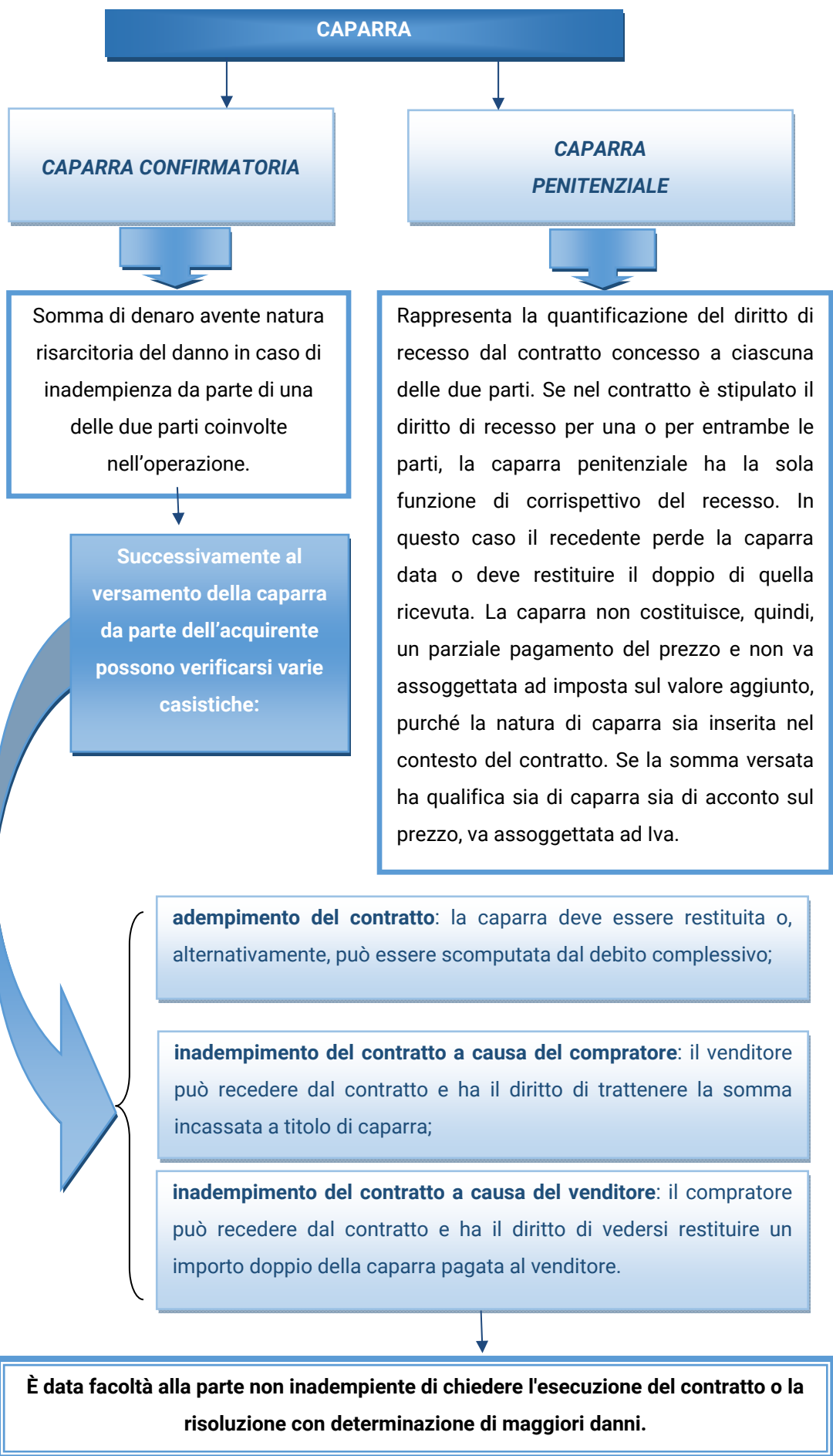
### Aspetti generali

La caparra è una modalità di garanzia che viene utilizzata frequentemente, soprattutto nel settore immobiliare, dove sovente si stipula un preliminare con un versamento di denaro in calce al contratto stesso. Il fine della caparra è quello di incentivare le parti interessate alla sottoscrizione del contratto definitivo.

#### NOZIONE CAPARRA

(art. 1385 e 1386 del c.c.)

è la somma di denaro o di altre cose fungibili che una parte versa all'altra come anticipo della prestazione finale (caparra confirmatoria) o come corrispettivo del diritto di recesso (caparra penitenziale).



## CASO 1 - LE PARTI ADEMPIONO AL CONTRATTO



Esempio

La società Rossi Srl ha versato il 31 agosto 2015 alla società immobiliare Bianchi Srl, la caparra confirmatoria di € 25.000 per l'acquisto di un immobile, come dal contratto preliminare stipulato tra le parti. Il rogito di vendita viene stipulato il 15 marzo 2016 per l'importo di € 125.000+Iva con contestuale pagamento del saldo del debito da parte dell'acquirente Rossi Srl.

Dal punto di  
vista  
dell'acquirente

### Contabilità di Rossi Srl

MOMENTI  
DA RILEVARE  
CONTABILMENTE

#### 1. Pagamento della caparra al fornitore

2. **Adempimento del contratto:** la caparra ci viene restituita o scalata dal nostro debito;  
*OPPURE*

#### 2. **Inadempimento del contratto:**

- a causa nostra (acquirente) perdiamo la caparra;
- a causa del venditore per legge, il venditore ci deve versare il doppio della caparra.

31.08.2015: pagamento della caparra confirmatoria

Bianchi Srl c/caparra(SP)	a	Banca c/c (SP)	25.000	25.000
---------------------------	---	----------------	--------	--------

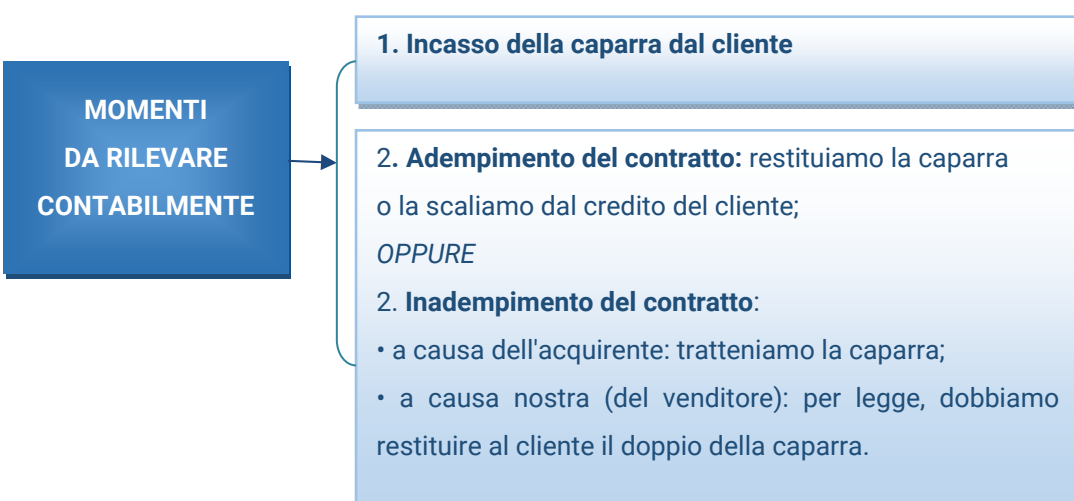
15.03.2016: acquisto dell'immobile

Diversi	a	Debito v/s Bianchi Srl (SP)		152.500
Immobile(SP)			125.000	
Iva a credito (SP)			27.500	

15.03.2016: storno della caparra

Debito v/s Bianchi Srl (SP)	a	Diversi	152.500	
		Bianchi Srl c/caparra (SP)		25.000
		Banca c/c (SP)		127.500

**Contabilità di Bianchi Srl**



31.08.2015: incasso della caparra confirmatoria

Banca c/c (SP)	a	Bianchi Srl c/caparra(SP)	25.000	25.000
----------------	---	---------------------------	--------	--------

15.03.2016: emissione della fattura di vendita dell'immobile

Credito v/s Rossi Srl (SP)	a	Diversi	152.500	
		Ricavi (CE)		125.000
		Iva a debito (SP)		27.500



Esempio

15.03.2016: incasso della fattura di vendita, decurtato l'importo della caparra

Diversi	a	Credito v/s Rossi Srl (SP)		152.500
Rossi Srl c/caparra(SP)			25.000	
Banca c/c (SP)			127.500	

**CASO 2. LE PARTI NON ADEMPIONO AL CONTRATTO –  
INADEMPIMENTO DELLA SOCIETÀ ROSSI SRL**

LA SOCIETÀ BIANCHI RECEDE DAL CONTRATTO E TRATTIENE LA CAPARRA

Insussistenza passiva (CE)	a	Bianchi Srl c/caparra (SP)	25.000	25.000
----------------------------	---	----------------------------	--------	--------



Esempio

**OPPURE:**

**CASO 2. LE PARTI NON ADEMPIONO AL CONTRATTO –  
INADEMPIMENTO DELLA SOCIETÀ BIANCHI SRL**

LA SOCIETÀ ROSSI RECEDE DAL CONTRATTO E BIANCHI SRL GLI VERSA IL DOPPIO DELLA CAPARRA:

Banca c/c (SP)	a	Diversi	50.000	
		Bianchi Srl c/caparra (SP)		25.000
		Sopravvenienza attiva (CE)		25.000

**Indicazione  
in bilancio**

In contabilità le caparre pagate possono essere registrate **fra gli acconti delle immobilizzazioni** o all'interno dell'attivo circolante; quelle ricevute vanno classificate nella voce "Acconti" o "Altri debiti" nel passivo dello Stato Patrimoniale. Nel caso in cui il contratto non si perfeziona la caparra dovrà essere iscritta fra gli "Altri ricavi" se tale prassi risulta essere abituale come ad esempio nel settore dell'edilizia ovvero fra i "Proventi straordinari" in tutti gli altri casi. Allo stesso modo, la perdita della caparra comporta la movimentazione del conto "Oneri diversi di gestione" nel caso in cui l'operazione risulta essere usuale ovvero nel conto "Oneri straordinari" in tutti gli altri casi.

## CAPARRE PAGATE AI FORNITORI



### STATO PATRIMONIALE

#### ATTIVITÀ

#### B - IMMOBILIZZAZIONI

##### I. Immobilizzazioni immateriali

6- immobilizzazioni in corso e acconti;

##### OPPURE

##### II. Immobilizzazioni materiali

5- immobilizzazioni in corso e acconti;

##### OPPURE

#### C - ATTIVO CIRCOLANTE

##### II - CREDITI

5- altri crediti

fornitori c/caparre.

## CAPARRE INCASSATE DAI CLIENTI

### STATO PATRIMONIALE

#### PASSIVITÀ

#### C - DEBITI

14- altri debiti

clienti c/caparre

## ACQUISIZIONE A TITOLO DEFINITIVO DELLA CAPARRA

### Operazioni di natura ordinaria

## ACQUISIZIONE CAPARRA

### CONTO ECONOMICO

#### A - VALORE DELLA PRODUZIONE

5 - altri ricavi e proventi

## PERDITA CAPARRA

### CONTO ECONOMICO

#### B - COSTI DELLA PRODUZIONE

14 - oneri diversi di gestione

**OPPURE:**

**Operazioni di natura straordinaria**

ACQUISIZIONE CAPARRA

**CONTO ECONOMICO**

E- PROVENTI E ONERI STRAORDINARI  
20- PROVENTI

PERDITA CAPARRA

**CONTO ECONOMICO**

E- PROVENTI E ONERI STRAORDINARI  
21- ONERI

ASPETTI  
FISCALI

CAPARRA  
CONFIRMATORIA

**IVA** - I versamenti espressamente effettuati a titolo di caparra confirmatoria non sono soggetti a fatturazione; peraltro, è estranea al campo di applicazione dell'IVA, per mancanza del presupposto oggettivo, in quanto ha natura risarcitoria. La ricevuta deve essere assoggettata a bollo (R.M. n. 360321 del

**REGISTRO** - La caparra confirmatoria ha funzione di garanzia ed è pertanto soggetta all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (art. 6 della Tariffa). L'imposta pagata sarà imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

- Nel caso in cui il preliminare indichi semplicemente "caparra", si intende riferirsi alla caparra confirmatoria. Se dice semplicemente pagamento e simili si intende acconto (diverse pronunce della Cassazione).
- La caparra confirmatoria concorrerà alla formazione della base imponibile al momento della stipulazione dell'atto o anteriormente qualora venisse trasformata in acconto.

**CAPARRA  
PENITENZIALE**

**IVA** - La dottrina maggioritaria considera la caparra penitenziale come esclusa dal campo di applicazione dell'Iva ex art. 15/633, in quanto avente funzione di predeterminazione del danno.

**REGISTRO** - In presenza di una caparra penitenziale, l'imposta di registro è del 3%.

- Riproduzione riservata -