

RECUPERO A TASSAZIONE DELLA CAPARRA E TRANSAZIONE.

IN FATTO

La fattispecie attiene l'impugnazione di una notifica di accertamento emessa dall'Agenzia delle Entrate che riscontra un maggior reddito di impresa di quello dichiarato dalla società ricorrente, recuperando a tassazione l'importo della sopravvenienza passiva ordinaria dedotta dal reddito di impresa regolato con una transazione tra le parti. Tale importo era stato computato quale caparra confirmatoria all'atto della definizione del contratto di compravendita, mentre a parere dell'Agenzia delle Entrate essa doveva essere imputata a prezzo delle unità immobiliari, così come risultante dal preliminare di vendita.

IN DIRITTO

*“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.***

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.

Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.” (Art. 1385 c.c.)

La caparra confirmatoria è una somma di denaro versata a titolo di garanzia dell'esecuzione del contratto o di corrispettivo in caso di recesso. La sua funzione è quella di garantire una sorta di risarcimento immediato nel caso di inadempienza contrattuale. A seconda che l'inadempiente sia conferente (*tradens*) o il ricevente (*accipiens*), verrà a generarsi una diversa conseguenza: nel primo caso, l'*accipiens* potrà trattenere la caparra; nel secondo caso, il *tradens* potrà esigere il doppio della

somma versata. E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità per la controparte di recedere dal contratto.

Affinché un patto sia qualificabile come caparra confirmatoria è necessario che le parti ne facciano menzione espressa (Cass. n. 3833/1977) o comunque la volontà deve potersi desumere dall'effettiva intenzione delle parti (Tribunale Isernia, n.171/2018).

Nel caso di specie, Orbene, come rilevato dalla giurisprudenza e dalla dottrina **“è pacifico che se il versamento anticipato è fatto a titolo di caparra non si realizza il presupposto impositivo”** (CFR f. Tesauro, a cura di, L'imposta sul valore aggiunto, Torino, 2001, 237) e che solo ove nulla sia specificato in contratto deve presumersi che il pagamento sia stato fatto a titolo di acconto (cfr. CTC, sent. N. 2952 del 05/06/1997). Ne discende che il versamento effettuato e correttamente configurato nell'atto di transazione come caparra confirmatoria, deve essere considerato come operazione fuori campo IRES.

Per tale motivo la CTR riconosce che, diversamente da quanto dedotto dall'Agenzia delle Entrate, tale importo non possa ascrivere al costo di acquisto poiché era chiara la volontà delle parti di sottoscrivere un atto di transazione nel quale concedendosi reciproche concessioni si riduceva il prezzo stabilito nel preliminare senza tener conto della caparra in esso stabilito e quindi secondo la Commissione, *“il prezzo di vendita attiene al valore degli immobili ceduti che non può trasformarsi in un valore ibrido artatamente costituito”*.

La CTP di Roma, in sintesi, accoglie quindi il ricorso delle società ricorrenti, riconducendo la somma indicata come caparra confirmatoria a sopravvenienza passiva e non, come dedotto dall'Agenzia resistente, al costo dei beni immobili venduti con l'ultimo atto.

Avv. Gerardo Russillo

D.ssa Immacolata Borriello