

Ris. n. 501824 del 1° giugno 1974

Dir. TT. AA.

I.V.A. - Caparra confirmatoria - Artt. 2, 6, 13 e 79, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633

La Società ha chiesto di conoscere il trattamento tributario, ai fini dell'I.V.A., riservato alle somme versate a titolo di caparra confirmatoria nei preliminari di compravendita di unità immobiliari di contenuto meramente obbligatorio e quindi non traslativo del bene.

Al riguardo deve preliminarmente osservarsi che, ai sensi dell'art. 1385 c.c., la caparra confirmatoria non può considerarsi come un parziale pagamento anticipato del prezzo avendo funzione risarcitoria del danno in caso di inadempimento ingiustificato.

Di conseguenza, le somme versate a tale titolo - titolo che deve risultare esplicitamente dal contesto dell'atto - non possono farsi rientrare nella sfera di applicazione dell'ultimo comma dell'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, in quanto, appunto, non costituiscono corrispettivo dell'operazione.

Resta inteso che, ove al momento della stipula del contratto di vendita dell'immobile la caparra venga imputata alla prestazione dovuta, essa diviene parte dei corrispettivi pattuiti e come tale concorre alla formazione della base imponibile ai sensi del primo comma dell'art. 13 del decreto n. 633.