

Sulla caparra si pagano le tasse?

Inviato da Nicola Tartaglia
domenica 24 luglio 2016

Vendita di immobile e preliminare non rispettato dall'acquirente: la caparra va dichiarata all'Agenzia delle Entrate e su tale importo si paga l'IRPEF. Sulla caparra si pagano le tasse: in particolare, nel caso di compravendita immobiliare, all'atto della stipula del contratto preliminare (cosiddetto "compromesso"), la caparra incassata dal venditore – a causa dell'inadempimento dell'acquirente che si è sottratto a firmare il contratto definitivo – va indicata nella dichiarazione dei redditi e su di essa si paga l'IRPEF. È quanto chiarito dalla Cassazione [1]. La caparra incassata dal contribuente ha infatti natura di risarcimento e rientra, quindi, nella previsione della legge [2] secondo cui sono considerati redditi della stessa categoria di quelli perduti "le indennità conseguite a titolo di risarcimento di danni consistenti nella perdita di diritti". La penale si compone di due parti: la prima viene versata a titolo di risarcimento per le spese sostenute (si tratta, quindi, della perdita economica conseguente, ad esempio, alle trasferte e viaggi, ai contatti con il cliente, al reperimento della documentazione, al pagamento di un professionista per la redazione del contratto, ecc.) e un'altra parte a titolo del mancato guadagno (cosiddetto "lucro cessante"). Quest'ultima, in particolare, è assimilata a reddito, e quindi assoggettata ad imposizione diretta, in quanto sostituisce il mancato reddito a causa dell'inadempimento dell'altro contraente. Pertanto la caparra incamerata, costituendo il risarcimento della perdita di proventi che, per loro natura avrebbero generato redditi tassabili per un soggetto privato, con il conseguimento di una plusvalenza [3], deve ritenersi essa stessa soggetta ad IRPEF. La vicenda Al centro della contesa tra l'Agenzia delle Entrate e un contribuente, la caparra da quest'ultimo ricevuta dalle mani di un altro soggetto con il quale aveva stipulato un compromesso per la vendita di un terreno, compromesso che poi quest'ultimo non aveva rispettato. L'Agenzia allora notificata un avviso di accertamento, ai fini dell'IRPEF, per l'incameramento, da parte del venditore, della suddetta somma a titolo di caparra penitenziale. I giudici tributari di merito hanno sancito la legittimità dell'atto di accertamento. La Cassazione ha confermato tale posizione stabilendo che è tassabile la caparra in quanto costituisce essa stessa il risarcimento della perdita dei proventi che avrebbero generato redditi tassabili per un soggetto privato, oltreché generare una plusvalenza.

[1] Cass. sent. n. 11307/16 del 31.05.2016. [2] Art. 6, co. 2, del Testo Unico Imposte sui Redditi. [3] Ai sensi dell'art. 67 del TUIR (redditi diversi). **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**