RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IVA

di CLARA POLLET,SIMONE DIMITRI

Caparra o acconto: quando si applica l'Iva?

Con l'ordinanza 31.03.2026, n. 7868 la Suprema Corte ribadisce che una somma definita "caparra" può essere soggetta a Iva quando svolge, nella realtà, la funzione di anticipo sul prezzo.

La Cassazione, con l'ordinanza 31.03.2026, n. 7868, è tornata ad affrontare un tema particolarmente delicato, la **distinzione tra caparra confirmatoria e acconto sul prezzo** ai fini dell'applicazione dell'Iva. La decisione assume rilievo soprattutto nel settore immobiliare, dove i versamenti anticipati rappresentano una pratica molto diffusa.
Il principio espresso dai giudici è chiaro: **non basta la denominazione attribuita dalle parti per stabilire il corretto trattamento Iva di una somma versata durante la fase preliminare di un contratto.** Anche se il pagamento viene indicato formalmente come *"caparra confirmatoria",* esso può essere considerato un vero e proprio acconto se, nella sostanza, costituisce un'anticipazione del corrispettivo pattuito. In tale circostanza l'imposta diventa immediatamente esigibile. Ma andiamo con ordine.

La vicenda nasce da una contestazione relativa a somme corrisposte nell'ambito di un'operazione immobiliare. Secondo l'Amministrazione Finanziaria, gli importi ricevuti non avevano una semplice funzione di garanzia, ma rappresentavano un anticipo del prezzo finale della compravendita, sia perché non versati contestualmente alla stipula dell'accordo che li prevedeva, sia perché i contraenti avevano già pattuito una penale in caso di mancato rilascio del permesso di costruire relativo all'immobile oggetto dell'alienazione. Da qui la richiesta di applicazione dell'Iva e la contestazione dell'omessa fatturazione. L'Agenzia delle Entrate, dopo aver perso i primi 2 gradi di giudizio, ha proposto ricorso in Cassazione.

La Cassazione ha condiviso l'impostazione sostanzialistica delle Entrate, al pari di quanto già emerso in altre pronunce, sottolineando che **il giudice deve verificare la reale funzione economica del versamento.**
L'analisi non può fermarsi alle formule utilizzate nel contratto, ma deve concentrarsi sugli effetti concreti prodotti dall'accordo tra le parti.
In presenza di contratto preliminare di vendita di beni il cui definitivo è soggetto a Iva, occorre valutare se la caparra confirmatoria in esso contenuta, in relazione alla disciplina dell'istituto di cui all'art. 1385 c.c., **mantiene la funzione di anticipo sul prezzo, unitamente a quello di rafforzamento della garanzia** costituito dall'essere il corrispettivo del recesso. In quest'ultimo caso la dazione di denaro corrispondente alla caparra ha la stessa natura della corresponsione del prezzo del bene ed è pertanto assoggettata a Iva (Cass. n. 1298/2021).

La Suprema Corte ha accolto pertanto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, sulla base dei principi sopra richiamati; la qualificazione degli importi corrisposti alla società contribuente in termini di caparra confirmatoria **non esclude di per sé la sussistenza del presupposto impositivo ai fini Iva,** dovendosi piuttosto verificare, anche alla luce delle vicende attinenti all'esecuzione del contratto, quale sia stata la funzione in concreto assolta dalla caparra. Nel caso di specie, al versamento delle somme in contestazione, avvenuto nel 2014 sulla base di una scrittura privata del 2013 modificativa di un contratto preliminare del 2010, ha fatto seguito la stipulazione di un contratto definitivo nel 2018, con contestuale emissione di fattura riferita proprio a quelle somme.

RATIO IN TASCA
Testo Unico Iva
Manuale che ricpiloga tutta la normativa Iva, con riferimenti a prassi e giurisprudenza.
LEGGI UN ESTRATTO


Riproduzione vietata - martedì 19 maggio 2026