

Caparra penitenziale con registro al tre per cento

Cassazione

La tassazione è dovuta solo quando il recesso è stato esercitato

Trattamento equiparato al corrispettivo per il caso di risoluzione di contratto

Angelo Busani

Alla caparra penitenziale si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 3%, ma questa imposizione, da un lato, si rende dovuta solo se il recesso sia esercitato e, d'altro lato, se sia stata pagata in relazione alla presenza della caparra penitenziale in un contratto preliminare e il recesso non sia esercitato, ma sia stipulato il contratto definitivo, l'imposta si scomputa dall'imposta principale dovuta per il contratto definitivo.

È questa, in sintesi, l'importante decisione che la Corte di cassazione ha adottato nella sentenza n. 12308 del 7 maggio 2024, priva di precedenti e su una questione, quella della tassazione della caparra penitenziale, da sempre oggetto di controversie interpretative.

La caparra penitenziale è la somma che una parte versa all'altra parte quale corrispettivo di un futuro esercizio del recesso da un contratto: se poi il recesso viene in effetti esercitato da chi ha dato la caparra, questi la perde definitivamente; se invece viene esercitato da chi l'ha ricevuta, questi deve restituirla raddoppiata (articolo 1386 del Codice civile). Se la dazione di una

caparra è solo pattuita come corrispettivo dell'eventualità di un futuro esercizio del diritto di recesso, si parla di «multa» penitenziale.

Quasto meccanismo (perdo la caparra data, devo il doppio di quella ricevuta) è identico a quello della caparra confirmatoria: senonché le due fattispecie differiscono in modo netto per la loro funzione, in quanto la penitenziale è, come già sopra osservato, un corrispettivo della facoltà di recesso mentre la confirmatoria serve al contraente che subisce l'inadempimento della controparte per sciogliersi dal contratto (e ottenere una sorta di liquidazione forfettaria del danno da inadempimento).

Entrambe queste caparre hanno una tipica presenza nei contratti preliminari: assai frequente la confirmatoria, assai meno frequente la penitenziale. La legge di registro, a sua volta, disciplina espressamente la caparra confirmatoria (bensì tassandola con l'aliquota dello 0,5 per cento, ma consentendo di imputare questa imposizione a quella dovuta per il contratto definitivo) mentre tace del tutto sulla tassazione della penitenziale.

PAROLA CHIAVE

#caparra penitenziale

È la somma come corrispettivo di un futuro esercizio di recesso da un contratto: se il recesso è poi esercitato da chi ha dato la caparra, questi la perde; se è esercitato da chi l'ha ricevuta, questi la restituisce raddoppiata.

La Corte di cassazione osserva, da un lato, che, stante la loro differente natura, alla caparra penitenziale non può essere applicata la tassazione della confirmatoria; d'altro lato, che la caparra penitenziale non può considerarsi come un negozio sospensivamente condizionato, in quanto esso, conferendo il diritto di recesso, è immediatamente efficace; consiste, piuttosto, in una condizione risolutiva espressa, poiché l'esercizio del recesso rimuove gli effetti contrattuali già prodotti o impedisce la produzione degli effetti contrattuali non ancora realizzati.

Proseguendo questo ragionamento, bisogna considerare, secondo la Cassazione, che il testo unico della legge di registro (il Dpr 131/1986, all'articolo 28) stabilisce l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento al corrispettivo che sia pattuito per il caso di risoluzione di un contratto. Pertanto, la caparra penitenziale deve essere tassata con identico criterio, però «escludendol'imposizione immediata», ma rimandandola «al momento in cui si verifica lo scioglimento del vincolo contrattuale» in conseguenza dell'esercizio del recesso e cioè quando in effetti si manifesta la capacità contributiva. In sostanza, pur se si tratti di un negozio non sospensivamente condizionato dal punto di vista civilistico, dal punto di vista fiscale è come se fosse sottoposto a condizione sospensiva.

Infine, secondo la Cassazione, la regola che consente di scomputare, dalla tassazione del contratto definitivo, le imposte versate per acconti e caparre confirmatorie, è espressione di un principio generale che, pertanto, deve essere applicato anche alle caparre penitenziali.