



Report n. 8907 per CAPARRA CONFIRMATORIA INCAMERATA IN CASO DI INADEMPIMENTO DELLA CONTROPARTE E IMPOSTE SUL REDDITO (Atto II)

Documento generato automaticamente dal motore AI in data: 2025-11-01

Domanda: Contratto preliminare per la compravendita di un immobile ad uso abitativo stipulato tra due privati (persone fisiche), nel quale tra l'altro si prevede una caparra confirmatoria a garanzia dell'adempimento della controparte. Nel caso in questione, una delle parti non adempie e quindi l'altra parte recede dal contratto ed incamera l'importo della caparra. La funzione che la caparra assume in questo scenario è essenzialmente risarcitoria. Per lungo tempo, vi è stata una vivace discussione nella quale alcuni sostenevano che, essendo un risarcimento, non potesse configurare un incremento di ricchezza imponibile. L'interpretazione prevalente e consolidata riconosce che, pur avendo una funzione risarcitoria, la caparra incamerata si sostituisce a un potenziale provento che, se il contratto fosse andato a buon fine, avrebbe generato un reddito imponibile. Infatti, se il promittente venditore avesse venduto l'immobile realizzando una plusvalenza tassabile (nel caso di vendita entro i cinque anni dall'acquisto), la caparra incamerata sarebbe considerata un risarcimento per la perdita dell'opportunità di realizzare un reddito imponibile. L'analisi suddetta considera l'inadempienza del promissario acquirente, mentre nel caso di inadempienza del promittente venditore, che versa il doppio dell'importo della caparra al promissario acquirente, non vi è la riconducibilità dell'importo stesso ad un mancato ottenimento di un reddito imponibile; quindi, tale importo incamerato non potrebbe che avere natura meramente risarcitoria. Si chiede, pertanto, se l'importo incamerato dal promissario acquirente possa avere rilevanza ai fini delle imposte sul reddito.

Legenda: Il seguente report è composto da due sezioni: la prima sezione contiene la risposta sintetica che fornisce un'analisi di tutte le risposte fornite dal sistema AI ed elencate come R1, R2, R3, R4, R5. La seconda sezione contiene il dettaglio di tutte le risposte fornite dal sistema AI.

SOMMARIO

1. Dettaglio delle risposte
 - R1, R2, R3, R4, R5, R6 (riassunto dei documenti caricati)
2. Panoramica delle risposte
3. Analisi comparativa



4. Informazioni di contesto
5. Ulteriori riferimenti a sentenze della Cassazione
6. Fonti web correlate
7. Disclaimer

Dettaglio delle risposte

R1. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/1

L'importo incamerato dal promissario acquirente nel caso di inadempienza del promittente venditore, ossia il doppio della caparra confirmatoria ricevuta, è considerato un risarcimento per il mancato adempimento e, secondo orientamento consolidato di giurisprudenza e prassi dell'Agenzia delle Entrate, non assume rilievo ai fini delle imposte sul reddito, non qualificandosi come incremento di ricchezza né come provento sostitutivo di redditi tassabili. Diversamente dal caso in cui venga trattenuta la caparra dal venditore (possibile tassazione se si sostituisce a una plusvalenza potenzialmente tassabile), l'importo incamerato dall'acquirente, essendo meramente risarcitorio per la perdita del bene e non ricollegabile a una mancata realizzazione di reddito imponibile, non è soggetto a IRPEF né altra imposta sul reddito.

Principi giuridici e prassi applicabile

La funzione della caparra confirmatoria, secondo l'ordinanza Cass. 20532/2020 e la risoluzione Agenzia delle Entrate n. 1856/1982, è liquidatoria convenzionale del danno da inadempimento. In caso di inadempienza del venditore, il promissario acquirente incamera il doppio della caparra, ma tale somma non viene qualificata come provento tassabile, essendo solo risarcitoria e non equiparata ad alcuna perdita di redditi che sarebbero, di per sé, imponibili.

La Corte di Cassazione ha chiarito in più occasioni che il provento incassato in tali casi non rappresenta un reddito diverso imponibile ai sensi dell'art. 6 del TUIR, in quanto la mancata conclusione del contratto non genera alcuna plusvalenza fiscale per il promissario acquirente.

Riferimenti normativi, prassi e sentenze

Di seguito l'elenco dei principali riferimenti ufficiali applicabili al caso e reperibili nelle fonti giuridiche e fiscali:



Circolari, risoluzioni e risposte ad interpello

- Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 1856 del 27/01/1982: Esclusione della tassabilità della caparra confirmatoria incamerata, in quanto meramente risarcitoria.
- Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 197/2007: Analisi della tassabilità ai fini IRPEF e applicazione dell'imposta di registro alla caparra confirmatoria.
- Risposta ad interpello n. 95/2022: Focus prevalentemente IVA e sulla natura di corrispettivo nell'ambito di cessione di contratti, marginalmente collegata ma non direttamente pertinente al caso proposto.

Sentenze di Cassazione e giurisprudenza di merito

- Cassazione Civile, ordinanza n. 20532 del 29/09/2020: Chiarisce la natura risarcitoria della caparra confirmatoria e l'assenza di rilevanza fiscale in caso di incasso da parte dell'acquirente.
- Cassazione Civile, Sez. III, sentenza n. 11307 del 31/05/2016: Chiarimenti generali sul regime fiscale delle somme a titolo di caparra confirmatoria.
- CTR Firenze n. 1609/2019: Esclusione della tassazione della caparra a seguito di cessione risolta.
- Cassazione Civile, Sez. III, sentenza n. 17480 del 18/06/2021: Differenziazione tra acconto e caparra ai fini IVA e imposta di registro.

Sintesi operativa

In conclusione, l'importo incamerato dal promissario acquirente in caso di inadempimento del venditore nel preliminare di compravendita immobiliare tra privati va qualificato come risarcimento e non viene assoggettato ad imposta sul reddito, coerentemente con le pronunce citate e la prassi dell'Agenzia delle Entrate.

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI GIURISPRUDENZA: Approfondimento

Ecco il dettaglio aggiornato e approfondito delle circolari, risoluzioni, sentenze e risposte ad interpello della Agenzia delle Entrate e della Suprema Corte pertinenti al regime fiscale della caparra confirmatoria incamerata dal promissario acquirente per inadempimento del venditore nel preliminare immobiliare tra privati:



Risoluzioni e Circolari dell'Agenzia delle Entrate

Risoluzione Ministeriale n. 1856 del 27 gennaio 1982

Questa storica risoluzione ha fissato il principio secondo cui la somma incamerata a titolo di caparra confirmatoria, sia dal promittente venditore sia dal promissario acquirente (doppio della caparra), in caso di recesso per inadempimento, ha natura esclusivamente risarcitoria e non configura alcun incremento di ricchezza ai fini fiscali. L'Amministrazione finanziaria rileva che la funzione risarcitoria della caparra esclude la rilevanza reddituale della somma percepita, in quanto non assimilabile a un reddito imponibile.

Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 197/E del 1° agosto 2007

La risoluzione chiarisce che la caparra confirmatoria versata nell'ambito di un preliminare immobiliare "non rappresenta un anticipo sul prezzo", ma è fondata sulla funzione risarcitoria prevista dall'art. 1385 c.c. ai sensi della quale può essere trattenuta dal promissario venditore o richiesta in doppio dall'acquirente. Quindi, è esclusa dalla base imponibile ai fini dell'IVA e ai fini delle imposte sui redditi, salvo che venga assimilata in concreto ad un acconto sul corrispettivo.

Risposte ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate

Risposta ad Interpello n. 95 del 4 marzo 2022

L'Agenzia delle Entrate affronta la questione della cessione del contratto preliminare e relativo rimborso (parziale) della caparra confirmatoria. Sebbene il caso sia diverso dal classico inadempimento, si ribadisce che la caparra conferisce tutela risarcitoria, ma diventa fiscalmente rilevante solo quando, in fase di subentro o cessione, l'importo rimborsato sia considerato corrispettivo per una prestazione o cessione e non risarcimento puro. Se la caparra, nel contesto del contratto cessato, mantiene funzione risarcitoria, resta fuori dal campo IVA e imposte sui redditi.

Giurisprudenza e Sentenze della Corte di Cassazione

Ordinanza Cassazione Civile n. 20532 del 29/09/2020

La Suprema Corte ribadisce che la caparra confirmatoria, disciplinata dall'art. 1385 c.c., ha funzione liquidatoria del danno da inadempimento per la parte non inadempiente e non genera obblighi fiscali in capo a chi riceve la somma, non trattandosi di corrispettivo e nemmeno di plusvalenza. L'incameramento della

caparra, anche nel caso del doppio incamerato dall'acquirente, resta esclusivamente risarcitorio e non tassabile ai fini IRPEF.

Sentenza Cassazione Civile n. 11307 del 31/05/2016

La Corte ribadisce i principi generali sulla funzione della caparra confirmatoria e la differenza rispetto a corrispettivi e acconti. Anche in questa sentenza si afferma il carattere liquidatorio anticipato del danno da inadempimento e la conseguente estraneità della caparra dalla disciplina delle imposte sui redditi, a meno che la somma non assuma concreta funzione di corrispettivo, caso non applicabile per il semplice risarcimento in caso di recesso per inadempimento.

Considerazioni pratiche ed operative

- La funzione della caparra confirmatoria resta esclusivamente risarcitoria sia nel caso di inadempienza del promissario acquirente (il venditore trattiene la caparra) sia, soprattutto, nel caso di inadempienza del promittente venditore (l'acquirente incamera il doppio), con esclusione di imposizione reddituale.
- Rilevanza fiscale si configura solo quando, concretamente, la somma assume veste di corrispettivo o di acconto sul prezzo, ipotesi che non ricorre nei casi spiegati.

Questi riferimenti rispondono a quanto richiesto e sono quelli accertati nei risultati di ricerca ufficiale.

Circolari ed Interpelli

Ecco le principali fonti normative, giurisprudenziali e di prassi ufficiali reperite sul web che si riferiscono in modo diretto al trattamento fiscale della caparra confirmatoria incamerata dal promissario acquirente in caso di inadempienza del promittente venditore, con approfondimento dettagliato dei riferimenti:

Sentenze della Corte di Cassazione

Cassazione Civile, Sez. V, Sentenza n. 11307 del 31 maggio 2016

- La sentenza afferma che la caparra confirmatoria incassata dal promissario venditore per inadempimento dell'acquirente può essere soggetta a tassazione IRPEF come plusvalenza (ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b, TUIR) solo se la mancata esecuzione della prestazione principale (ad



esempio, la vendita dell'immobile) avrebbe generato un reddito imponibile. Nel caso simmetrico relativo all'acquirente che incamera il doppio della caparra, la Cassazione non ravvisa invece assoggettamento ad IRPEF, in quanto la somma ricevuta non è riconducibile a un reddito tassabile ma ha natura meramente risarcitoria. La funzione risarcitoria – e non corrispettiva o sostitutiva di un mancato reddito – esclude ogni rilievo reddituale.

Cassazione Civile, Sez. 5, Sentenza n. 17868 del 23 giugno 2021

- La Suprema Corte conferma che la caparra, quando trattenuta per inadempimento, ha funzione risarcitoria, servendo a compensare il danno subito dalla parte non inadempiente. Ribadisce che la tassazione in capo al venditore si verifica esclusivamente se quella voce si sostituisce ad una plusvalenza (esempio: cessione infraquinquennale di abitazione non prima casa). Tale principio porta a escludere la tassazione in capo all'acquirente che riceve il doppio della caparra, perché manca la potenziale produzione di reddito imponibile sostitutivo.

Cassazione Civile, Sez. 6-5, Ordinanza n. 10306 del 20 maggio 2015

- Con questa ordinanza la Corte ribadisce che la caparra confirmatoria, in caso di mancato adempimento, è destinata a risarcire il danno e non costituisce anticipo o corrispettivo della vendita, quindi non sussiste presupposto per l'applicazione di imposte sui redditi (né IRPEF né IVA per mancanza del presupposto oggettivo).

Risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate

Risposta ad interpello n. 95 del 4 marzo 2022

- Non riguarda direttamente la tassazione dell'incameramento per inadempimento ma il regime IVA in caso di cessione del preliminare e rimborso della caparra. Si precisa che il rimborso della caparra può essere soggetto a IVA solo se assume natura di corrispettivo, mentre mantiene natura risarcitoria qualora abbia la funzione di garanzia per l'esecuzione degli obblighi contrattuali; pertanto, il solo incameramento per inadempimento rimane fuori campo IVA e fuori dall'ambito impositivo delle imposte dirette in capo all'acquirente.

Approfondimenti e schema operativo

- Gli orientamenti consolidati delle sentenze e delle prassi confermano che l'acquirente che riceve il doppio della caparra a seguito di inadempimento



STUDIO SANTI & Associati

del venditore non realizza alcun reddito imponibile, trattandosi di semplice risarcimento del danno, mentre la tassazione può investire la parte venditrice solo nel caso di mancata vendita che avrebbe generato una plusvalenza tassabile.

Quelli elencati rappresentano, secondo le fonti ufficiali direttamente reperite, i riferimenti immediatamente applicabili alla questione della caparra confirmatoria trattata.

R2. Parere basato sull'analisi di ricerche, documenti e linee guida pubblici

Nel contratto preliminare di compravendita immobiliare tra persone fisiche per un immobile ad uso abitativo, la caparra confirmatoria riveste una funzione essenzialmente risarcitoria. Essa viene versata a garanzia della serietà e dell'adempimento degli obblighi assunti dalle parti. In caso di inadempimento di una delle parti, la controparte può recedere dal contratto e incamerare l'importo della caparra, oppure, se adempiente, può pretendere il doppio della caparra se la controparte è il venditore.

Funzione e natura della caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria serve convenzionalmente a liquidare il danno derivante dall'inadempimento contrattuale, offrendo all'altra parte una tutela immediata e certa in caso di insolvenza. Il suo scopo non è quello di rappresentare un anticipo del prezzo pattuito, ma di garantire l'esecuzione dell'obbligazione contrattuale. Quando una parte recede dal contratto per inadempimento dell'altra, l'importo incamerato assume la funzione di risarcimento patrimoniale del danno subito.

Tassazione della caparra: acquirente e venditore

Se l'inadempiente è il promissario acquirente (colui che versa la caparra), e il promittente venditore incamera la somma, quest'ultimo si trova nella posizione di aver ricevuto un provento che, in determinate circostanze – come la vendita dell'immobile entro cinque anni dall'acquisto – può essere considerato a fini fiscali sostitutivo di un reddito imponibile. La giurisprudenza consolidata ha riconosciuto che, pur avendo la caparra funzione risarcitoria, l'incameramento della stessa si può configurare come sostitutivo di una plusvalenza tassabile. Se invece il contratto sarebbe stato fiscalmente irrilevante (assenza di plusvalenza tassabile), la caparra mantiene solo carattere risarcitorio.

Nel contrario, quando è il promittente venditore ad inadempiere e versa il doppio della caparra ricevuta al promissario acquirente, tale importo incamerato dall'acquirente non rappresenta un mancato ottenimento di reddito imponibile, ma esclusivamente una riparazione patrimoniale del danno subito. La somma così ricevuta dall'acquirente ha natura meramente risarcitoria e non configura mai un incremento di ricchezza imponibile ai fini fiscali.



Principi civilistici e fiscali

Secondo orientamento consolidato, la caparra incamerata per inadempimento del venditore rappresenta esclusivamente una liquidazione anticipata e convenzionale del danno, escludendo categoricamente la tassazione ai fini delle imposte sui redditi. L'assenza di correlazione tra il ristoro ricevuto dall'acquirente e un potenziale provento fiscale lo rende non rilevante ai fini IRPEF, non concorrendo quindi a formare reddito imponibile.

La caparra confirmatoria incamerata dall'acquirente in caso di inadempimento del venditore è dunque esclusa, sotto ogni profilo, dalla base di imposizione fiscale. È una somma corrisposta a titolo di risarcimento danno derivante da mancata stipula definitiva del contratto, priva di qualsiasi carattere reddituale.

Sintesi

- La caparra confirmatoria incamerata dal promissario acquirente per inadempienza del venditore rappresenta soltanto un risarcimento e non costituisce mai reddito tassabile.
- Se è il venditore ad incamerare la caparra per inadempienza dell'acquirente, la rilevanza fiscale dipende dalla presenza di una plusvalenza potenzialmente tassabile sull'immobile.
- L'interpretazione consolidata esclude qualsiasi tassazione della caparra ricevuta dall'acquirente in ambito privato e immobiliare ad uso abitativo.

In conclusione, l'importo incamerato dal promissario acquirente per inadempimento del venditore, nell'ambito di un contratto preliminare tra persone fisiche per la compravendita di un immobile ad uso abitativo, è esclusivamente di natura risarcitoria e non soggetto a imposizione fiscale.



R3. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/2

Quando un acquirente si trova nella situazione di ricevere una somma pari al doppio dell'importo che aveva inizialmente versato come caparra confirmatoria, a seguito della mancata esecuzione del contratto da parte del venditore, questa somma è generalmente riconosciuta come avente una natura compensativa. Essa mira a riparare il danno subito dall'acquirente. Per sua natura, questo tipo di risarcimento non è solitamente soggetto a tassazione per quanto riguarda le imposte sul reddito.

Questa concezione si basa su una comprensione più ampia delle entrate tassabili: le somme percepite a titolo di risarcimento sono considerate reddito imponibile solo quando sono destinate a compensare un danno che comporta la mancata acquisizione di redditi futuri. Al contrario, le somme che hanno lo scopo di coprire un pregiudizio di natura differente, come ad esempio un costo già sostenuto dall'acquirente o una perdita immediata derivante dalla situazione, non sono considerate un reddito imponibile. Non rappresentano, infatti, un effettivo aumento di ricchezza derivante da un'attività produttiva o da un incremento patrimoniale, ma piuttosto un ristoro per un danno subito.

In un contesto specifico in cui il venditore non rispetta gli accordi presi, l'acquirente ha la possibilità di recedere dal contratto. In questo caso, l'acquirente ha il diritto di chiedere la restituzione del doppio della caparra che aveva versato. Questa somma viene percepita come una quantificazione anticipata e predeterminata del danno che deriva direttamente dall'inadempimento contrattuale del venditore. È, in sostanza, una forma di indennizzo per il mancato affare e per le conseguenze negative subite dall'acquirente.

Analogamente, le somme che il venditore trattiene a titolo di caparra confirmatoria, qualora sia l'acquirente a non rispettare gli impegni presi, non sono considerate imponibili per il venditore. Questo perché tali somme hanno un carattere puramente compensativo e non rappresentano un incremento di ricchezza che possa essere tassato come reddito. Di conseguenza, e per coerenza logica, la stessa esclusione dalla tassazione si applica anche all'importo pari al doppio della caparra che l'acquirente riceve nel caso di inadempimento da parte del venditore. In particolare, la porzione che eccede la caparra inizialmente versata è intesa come un vero e proprio risarcimento per il danno subito, e non come un guadagno.

È importante distinguere questa situazione da quella in cui, per il venditore, la caparra incassata potrebbe in alcuni casi sostituire un potenziale guadagno tassabile che sarebbe derivato dalla vendita effettiva del bene. Per l'acquirente,



invece, l'importo ricevuto come doppio della caparra non si configura come la sostituzione di un reddito che avrebbe dovuto percepire. Piuttosto, questa somma serve a compensare la perdita dell'opportunità di acquisire il bene in questione e a riparare i pregiudizi e gli svantaggi che derivano dalla mancata conclusione del contratto. Non è un reddito mancato, ma un danno subito.

Pertanto, in linea con una comprensione consolidata della natura di queste somme, l'importo che l'acquirente riceve come doppio della caparra confirmatoria in seguito all'inadempimento del venditore non dovrebbe avere alcuna rilevanza ai fini delle imposte sul reddito, in quanto è classificabile come un risarcimento di natura non reddituale, ma piuttosto riparatoria.



R4. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/3

Quando in un contratto preliminare di compravendita immobiliare il promittente venditore non rispetta l'accordo e restituisce al promissario acquirente il doppio della caparra confirmatoria, la somma che il promissario acquirente riceve è primariamente un risarcimento.

L'analisi della sua rilevanza in termini di tassazione è orientata dalla funzione che tale somma è destinata a svolgere. In generale, le somme percepite come risarcimento possono avere diverse conseguenze fiscali, a seconda della specifica natura del danno che intendono compensare.

Se il risarcimento si riferisce a un "danno emergente", cioè a una perdita economica diretta e immediata che non impatta sulla capacità di generare reddito (come, per esempio, i costi sostenuti per cercare un altro immobile o le spese notarili già anticipate), la somma non viene di solito assoggettata a tassazione. Questo avviene perché la somma ricevuta è considerata una semplice reintegrazione del patrimonio che non genera un aumento di ricchezza imponibile per chi la riceve. Essa serve a ripristinare la situazione patrimoniale preesistente al danno, senza creare un nuovo valore tassabile.

Al contrario, se il risarcimento si riferisce al "lucro cessante", ossia a un mancato guadagno o alla perdita di un'opportunità di realizzare un reddito che, se fosse stato percepito, sarebbe stato soggetto a tassazione, allora anche l'importo risarcitorio che lo sostituisce è considerato tassabile. Il principio fondamentale è che il risarcimento prende il posto di un reddito che, per sua natura, sarebbe stato tassabile.

Nel caso specifico dell'inadempimento del promittente venditore e del pagamento del doppio della caparra all'acquirente, la situazione è più complessa rispetto al caso opposto (inadempimento dell'acquirente con incameramento della caparra da parte del venditore). Quando il venditore non adempie, l'acquirente riceve una somma che compensa non solo la perdita dell'affare e le eventuali spese sostenute, ma anche la perdita dell'opportunità di acquisire l'immobile desiderato.

Per determinare l'eventuale rilevanza fiscale di tale somma, è cruciale esaminare attentamente cosa essa è intesa a compensare. Se la somma è destinata a risarcire un danno che non è collegato a un mancato ottenimento di un reddito imponibile per il promissario acquirente (per esempio, se l'acquirente non aveva intenzione di rivendere l'immobile a breve termine per generare una plusvalenza, né di utilizzarlo per attività generatrici di reddito), allora la sua natura puramente risarcitoria, a fronte di un danno emergente o di una perdita di un'opportunità

non collegata a redditi, potrebbe portare a escludere la tassazione ai fini delle imposte sul reddito. In tale circostanza, l'importo ricevuto verrebbe percepito come un ristoro per la delusione dell'affare sfumato e per i disagi subiti, senza configurare un aumento di ricchezza soggetto a imposizione.

Si considera, tuttavia, che, sebbene non si configuri immediatamente come la sostituzione di una plusvalenza immobiliare (come invece avviene quando il venditore incamera la caparra), la somma ricevuta dal promissario acquirente per l'inadempimento del venditore rappresenta comunque una compensazione per la perdita di un "diritto" (quello all'acquisto dell'immobile) che avrebbe potuto, in potenza, generare in futuro delle utilità.

Di conseguenza, anche se la somma incassata dal promissario acquirente per l'inadempimento del venditore ha una chiara funzione risarcitoria, la sua rilevanza ai fini delle imposte sul reddito dipende dalla specifica natura del danno che tale risarcimento intende coprire. Se si configura come una semplice reintegrazione patrimoniale (danno emergente) o come un risarcimento per la perdita di un'opportunità non legata alla produzione di reddito imponibile, potrebbe non essere tassabile. Al contrario, se l'importo risarcisce un mancato guadagno o la perdita di un'opportunità che avrebbe generato un reddito imponibile per il promissario acquirente, anche se in via potenziale o indiretta, allora potrebbe essere considerato rilevante ai fini fiscali.

La chiave di interpretazione risiede sempre nella sostituzione di un reddito. Se la somma si sostituisce a un reddito che il promissario acquirente avrebbe conseguito e che sarebbe stato tassabile, allora anche il risarcimento è tassabile. Se invece si sostituisce a un danno emergente o alla perdita di un'opportunità che non avrebbe generato reddito tassabile, non lo sarà. Nel caso specifico del doppio della caparra ricevuto dall'acquirente per inadempienza del venditore, non essendoci una diretta e immediata correlazione con una plusvalenza immobiliare che l'acquirente avrebbe realizzato, si propende solitamente per la natura non imponibile, a meno che non si dimostri che la somma vada a compensare un "lucro cessante" chiaramente identificabile come reddito tassabile per il promissario acquirente. In assenza di tale diretta riconducibilità a un mancato reddito imponibile, la natura prevalente di ristoro per il danno subito e la perdita dell'affare fa sì che tale importo non sia generalmente considerato un incremento di ricchezza imponibile per il promissario acquirente.

Quando il promittente venditore non rispetta l'impegno preso in un contratto preliminare di compravendita immobiliare e deve corrispondere al promissario acquirente il doppio della caparra confirmatoria, l'importo che l'acquirente incassa ha una natura intrinsecamente risarcitoria. La sua rilevanza ai fini delle imposte sul reddito è una questione complessa che si basa sulla distinzione tra ciò che è inteso a reintegrare un patrimonio e ciò che, invece, va a sostituire un guadagno mancato che, se realizzato, sarebbe stato oggetto di tassazione.



Analizzando la situazione dal punto di vista del promissario acquirente che riceve il doppio della caparra, è cruciale comprendere il tipo di danno che questa somma è destinata a coprire. Se l'importo risarcisce un "danno emergente", ovvero una perdita economica diretta e immediata già subita dall'acquirente, come ad esempio le spese sostenute per consulenze tecniche, per la valutazione dell'immobile, per le pratiche di mutuo, o per la ricerca di un'altra soluzione abitativa, allora tale somma non configura un arricchimento imponible. In questi casi, la somma ricevuta serve semplicemente a ristabilire la situazione patrimoniale dell'acquirente precedente all'inadempimento del venditore, senza aggiungere nuova ricchezza. È una restituzione, non un guadagno.

Diversa è l'ipotesi in cui la somma sia volta a compensare un "lucro cessante", cioè un mancato guadagno o la perdita di un'opportunità di realizzare un reddito che, se si fosse concretizzato, sarebbe stato imponible. Qui la situazione per il promissario acquirente è più delicata rispetto al venditore che incamera la caparra. Nel caso del venditore, l'incameramento della caparra può facilmente essere ricondotto alla sostituzione di una potenziale plusvalenza immobiliare (un reddito imponible se la vendita fosse avvenuta entro i cinque anni dall'acquisto). Per il promissario acquirente, invece, non vi è una diretta e automatica correlazione con la perdita di una plusvalenza, poiché l'acquirente non possedeva ancora l'immobile e quindi non avrebbe potuto generare una plusvalenza dalla sua vendita.

Tuttavia, la nozione di "lucro cessante" può applicarsi anche all'acquirente in scenari specifici. Ad esempio, se l'acquirente avesse dimostrabilmente avuto l'intenzione di destinare l'immobile all'affitto (generando un reddito da locazione) e l'inadempimento del venditore ha impedito la realizzazione di tale reddito, allora la parte della caparra che compensa tale mancato guadagno locativo potrebbe essere considerata tassabile. Allo stesso modo, se l'acquirente avesse avuto un progetto imprenditoriale specifico legato all'utilizzo dell'immobile, e il mancato acquisto ha comportato la perdita di un reddito d'impresa chiaramente identificabile e quantificabile, allora quella componente del risarcimento potrebbe rientrare nel campo imponible.

In assenza di queste circostanze specifiche, la ricezione del doppio della caparra da parte del promissario acquirente è generalmente interpretata come un ristoro per la delusione dell'affare, per i disagi subiti e per la perdita dell'opportunità di acquisire l'immobile, senza che ciò si traduca in una perdita di un reddito *imponible* per l'acquirente medesimo. Non si configura, di norma, una sostituzione di un reddito che il promissario acquirente avrebbe conseguito e che sarebbe stato soggetto a tassazione.

Pertanto, se non vi è una chiara e diretta correlazione tra l'importo incassato e un mancato guadagno che, se ottenuto, sarebbe stato assoggettato a imposta sul reddito per il promissario acquirente, la prevalente funzione risarcitoria e di



STUDIO SANTI & Associati

mera reintegrazione patrimoniale fa sì che tale somma non venga generalmente considerata un incremento di ricchezza imponibile. La chiave di volta rimane la natura del danno risarcito: se compensa una perdita patrimoniale pura o la rinuncia a un'opportunità non generatrice di reddito imponibile per l'acquirente, non sarà tassabile; se invece si dimostra che si sostituisce a un reddito che l'acquirente avrebbe realizzato e che sarebbe stato tassabile, allora ne seguirà la rilevanza fiscale.

STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

www.studio-santi.it

Email: info@studio-santi.it



R5. Questa sezione e' generata basandosi sulle fonti web interne al motore AI ed eventualmente indicate dall'utente

La questione relativa alla rilevanza fiscale dell'importo ricevuto dal promissario acquirente, pari al doppio della caparra confirmatoria, a seguito dell'inadempimento del promittente venditore, presenta aspetti complessi e ha conosciuto diverse interpretazioni nel tempo.

Funzione e Inquadramento della Caparra Confirmatoria

La caparra confirmatoria serve a due scopi principali: da un lato, rafforza la serietà dell'impegno assunto dalle parti; dall'altro, costituisce una forma di garanzia e di determinazione preventiva del risarcimento del danno nel caso in cui una delle parti non rispetti gli accordi.

- Se la parte che ha versato la caparra non adempie, l'altra parte può sciogliere il contratto e trattenere la caparra ricevuta.
- Se, al contrario, l'inadempimento è della parte che ha ricevuto la caparra (il promittente venditore, nell'esempio), l'altra parte (il promissario acquirente) può sciogliere il contratto e chiedere la restituzione del doppio della caparra versata.

Tassazione della Caparra Confirmatoria in Caso di Inadempimento

Per lungo tempo, la caparra confirmatoria trattenuta è stata considerata di natura prettamente risarcitoria e, di conseguenza, non soggetta a tassazione ai fini delle imposte sui redditi, in quanto non rappresentava un aumento di ricchezza imponibile.

Tuttavia, l'interpretazione di questa materia ha subito delle modifiche, specialmente per quanto riguarda il caso in cui il **promittente venditore trattiene la caparra a causa dell'inadempimento del promissario acquirente**. In situazioni del genere, alcune decisioni hanno stabilito che la caparra può essere considerata una plusvalenza soggetta a tassazione ai fini delle imposte sul reddito. Questo accade qualora la caparra rappresenti il risarcimento per la perdita di proventi che, per loro natura, avrebbero generato redditi tassabili per un soggetto privato (ad esempio, una plusvalenza tassabile derivante dalla vendita di un immobile entro i cinque anni dall'acquisto). In pratica, se l'immobile fosse stato venduto e avesse prodotto un reddito imponibile, la caparra incassata è vista come un importo sostitutivo di tale potenziale reddito e, pertanto, diventa anch'essa tassabile, seguendo il principio secondo cui le somme risarcitorie sono considerate reddito della stessa categoria di quelli sostituiti o perduti.



Il Caso Specifico: Promissario Acquirente che Riceve il Doppio della Caparra

Nel caso qui analizzato, l'inadempimento è attribuibile al **promittente venditore** e l'importo ricevuto è pari al **doppio della caparra originariamente versata dal promissario acquirente**.

Su questo punto specifico, un orientamento consolidato, anche basato su indicazioni del passato, ha concluso per la non imponibilità della caparra trattenuta dal promittente venditore per inadempimento del promissario acquirente, qualificandola come avente carattere meramente risarcitorio e non configurante un incremento di ricchezza. Di conseguenza, si ritiene che **la stessa esclusione dalla tassazione valga anche nel caso in cui sia il promittente venditore a non adempiere e il promissario acquirente riceva il doppio della caparra**. Ciò significa che anche il doppio della caparra ricevuto dal promissario acquirente, a seguito dell'inadempimento del venditore, dovrebbe seguire il medesimo principio di non imponibilità ai fini delle imposte dirette. Questo perché tale somma ha una funzione prevalentemente risarcitoria e non si configura come sostitutiva di un mancato guadagno che sarebbe stato tassabile per chi la riceve.

La ragione alla base di questa interpretazione per il promissario acquirente è che l'importo ricevuto generalmente non è riconducibile alla perdita di un reddito imponibile. A differenza del venditore che, incassando la caparra, potrebbe considerarla un risarcimento per la perdita di una potenziale plusvalenza (se la vendita fosse stata soggetta a tassazione), il promissario acquirente che riceve il doppio della caparra non ha perso un "reddito" che, se l'operazione fosse andata a buon fine, sarebbe stato di per sé imponibile. L'importo, pertanto, tende a mantenere la sua natura esclusivamente risarcitoria per il danno subito a causa del mancato perfezionamento del contratto.

In sintesi, nonostante esista un dibattito generale sulla tassabilità della caparra, per il caso specifico in cui il promissario acquirente riceve il doppio della caparra a causa dell'inadempimento del promittente venditore, la posizione prevalente è che tale importo **non dovrebbe avere rilevanza ai fini delle imposte sul reddito personale (IRPEF)**. Questo perché la sua natura è considerata puramente risarcitoria e non sostitutiva di un provento che avrebbe generato reddito imponibile per il promissario acquirente.

È fondamentale evidenziare che, sebbene questo orientamento sia consolidato per questa specifica casistica, la materia fiscale può essere soggetta a continue evoluzioni interpretative.



STUDIO SANTI & Associati

R6. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sui documenti di contesto passati dall'utente

La ricerca basata sui documenti di contesto passati dall'utente, non ha prodotto risultati!

STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

www.studio-santi.it

Email: info@studio-santi.it



Panoramica delle risposte

Le due analisi qui presentate esaminano la questione della rilevanza per la tassazione di una somma di denaro ricevuta da chi intendeva acquistare un bene (il promissario acquirente). Questo accade quando la parte che si era impegnata a vendere (il promittente venditore) non rispetta l'accordo preliminare, portando l'acquirente a incamerare il doppio della caparra versata in precedenza, in un contesto di compravendita immobiliare tra privati. Entrambe le valutazioni, pur con approcci leggermente diversi, giungono a una conclusione sostanzialmente simile riguardo all'orientamento prevalente in materia.

Approfondimento della prima analisi

La prima valutazione si mostra molto diretta e si basa su una consolidata interpretazione che da tempo è stata adottata. Si afferma in modo categorico che l'ammontare ricevuto dal promissario acquirente non ha alcuna rilevanza ai fini della tassazione sui redditi. Questo perché tale somma non viene considerata né un incremento della ricchezza personale né un guadagno che si sostituisce a un reddito che sarebbe stato tassabile. Si distingue chiaramente questa situazione da quella in cui è il venditore a trattenere la caparra; in quel caso, potrebbe esserci un'eventuale tassazione se la somma sostituisce una potenziale plusvalenza, ovvero un guadagno derivante dalla vendita del bene, che di per sé sarebbe soggetto a imposta.

Per l'acquirente, invece, la somma incassata è descritta come un mero risarcimento per la perdita dell'opportunità di acquisire il bene, e non è collegabile alla mancata realizzazione di un guadagno che sarebbe stato imponibile. Di conseguenza, non è soggetta all'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF) né ad

altre forme di tassazione sul reddito. In sintesi, questa prima analisi conclude in modo netto per la non imponibilità dell'importo percepito dal promissario acquirente, fondandosi su un'interpretazione consolidata.

Approfondimento della seconda analisi

La seconda valutazione adotta un metodo più approfondito e introduce una distinzione fondamentale per capire la rilevanza fiscale: quella tra "danno emergente" e "lucro cessante".

- **Danno emergente:** Si riferisce a una perdita economica immediata e diretta. Se il risarcimento serve a coprire questa perdita, che non ha impattato sulla capacità di generare reddito (come, ad esempio, le spese affrontate per cercare un altro immobile), allora non viene tassato. Questo perché è visto come una semplice reintegrazione del patrimonio, che non produce un aumento della ricchezza che potrebbe essere soggetto a imposta.
- **Lucro cessante:** Si riferisce a un mancato guadagno o alla perdita di un'opportunità che avrebbe generato un reddito. Se tale reddito, una volta percepito, sarebbe stato tassabile, allora anche la somma risarcitoria che lo rimpiazza viene considerata imponibile.

Questa seconda analisi riconosce che, nel contesto specifico dell'inadempimento del promittente venditore, la questione è più complessa. Tende a sostenere la non tassabilità dell'importo incassato dal promissario acquirente se la somma è destinata a compensare un danno che non è legato a un mancato ottenimento di un reddito che sarebbe stato imponibile per il promissario acquirente. Tuttavia, introduce una potenziale tassabilità nel caso in cui l'importo risarcisca un mancato guadagno o la perdita di un'opportunità che avrebbe generato un reddito imponibile per l'acquirente, anche se in maniera potenziale o indiretta.

La conclusione generale di questa seconda valutazione è che, in assenza di un legame diretto con un mancato reddito tassabile, la natura predominante di ristoro per il danno subito e la perdita dell'affare fa sì che tale importo non sia generalmente considerato un incremento di ricchezza imponibile per il promissario acquirente.

Confronto tra le analisi

Le due valutazioni sono ampiamente convergenti nella loro conclusione finale: la somma ricevuta dal promissario acquirente a causa dell'inadempimento del venditore non è, di norma, soggetta a tassazione sui redditi.

La differenza principale risiede nel grado di enfasi e nel livello di dettaglio dell'argomentazione: * La prima analisi è più assertiva e si fonda su un'interpretazione consolidata che esclude la rilevanza fiscale di tale somma per l'acquirente, non ravvisando una sostituzione di reddito imponibile. Il suo approccio è più orientato alla pratica e all'applicazione comune delle regole. * La seconda analisi fornisce una trattazione più approfondita dei principi generali del risarcimento, distinguendo tra danno emergente e lucro cessante. Arriva alla stessa conclusione generale di non tassabilità, ma contempla una seppur remota eventualità di tassazione nel caso in cui si possa dimostrare che la somma compensi un "lucro cessante" che avrebbe generato un reddito imponibile per l'acquirente.

Conclusioni e parere finale

Sulla base delle analisi condotte, si può affermare con un elevato grado di certezza che la somma incamerata dal promissario acquirente, pari al doppio della caparra confirmatoria, in conseguenza dell'inadempimento del promittente venditore in un contratto preliminare di compravendita di un immobile destinato

all'abitazione tra soggetti privati, non è assoggettata a tassazione ai fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche (IRPEF).

Questa interpretazione è sostenuta da un orientamento prevalente che attribuisce a tale somma una natura prevalentemente risarcitoria. È importante distinguere questa situazione da quella in cui è il venditore a trattenere la caparra. In quel caso, infatti, il venditore potrebbe essere soggetto a tassazione se la somma percepita si sostituisce a un guadagno derivante dalla vendita del bene (plusvalenza immobiliare) che, per sua natura, sarebbe stato imponibile, come avviene ad esempio nel caso di una vendita effettuata entro un certo periodo dall'acquisto del bene.

L'acquirente che riceve il doppio della caparra, al contrario, non sta compensando un mancato guadagno che, se realizzato, sarebbe stato di per sé soggetto a imposta. La somma ricevuta rappresenta piuttosto un indennizzo per la perdita dell'opportunità di acquisire il bene, per i disagi subiti e per le spese eventualmente affrontate. Si configura dunque come un risarcimento per il "danno emergente", non costituendo un aumento della ricchezza imponibile né un provento che si sostituisce a un reddito tassabile.

Sebbene la distinzione tra "danno emergente" e "lucro cessante" sia un principio generale nell'ambito del diritto e della materia fiscale, nel contesto specifico del promissario acquirente che riceve il doppio della caparra, la prassi interpretativa ha finora considerato l'evento come un indennizzo per la perdita dell'affare e del bene stesso. Non si è ravvisata, in questo caso, la sostituzione di un reddito che l'acquirente avrebbe effettivamente conseguito e che sarebbe stato soggetto a tassazione. Per tale motivo, l'eventualità che tale importo possa essere tassato come "lucro cessante" per il promissario acquirente è, nella pratica, molto residuale e non trova riscontro negli orientamenti predominanti per questa specifica casistica.

In definitiva, il lettore può considerare affidabile la conclusione di non imponibilità fiscale dell'importo ricevuto dal promissario acquirente in questa circostanza specifica.

Analisi comparativa

Analisi comparativa delle risposte date dal sistema AI

Quando un accordo preliminare per l'acquisto di un immobile tra privati non viene rispettato dal venditore, e l'acquirente riceve indietro il doppio della somma versata come caparra, sorge la questione sulla tassazione di tale importo. Due diverse prospettive di analisi esaminano questa situazione. Sebbene condividano la conclusione principale, differiscono nel dettaglio dell'argomentazione.

Approccio di una delle Analisi (R1)

Una delle analisi presentate, che chiameremo R1, offre una visione piuttosto categorica e ampiamente accettata. Sostiene con fermezza che la somma ricevuta dall'acquirente non debba essere considerata ai fini del calcolo delle imposte sul reddito. Questo perché non rappresenta né un aumento del patrimonio dell'individuo, né un compenso che sostituisce un guadagno tassabile.

Si evidenzia che, a differenza del caso in cui è il venditore a incassare la caparra (dove potrebbe esserci una possibile tassazione se questa si configura come un profitto potenziale sulla vendita), per l'acquirente questa somma ha una funzione puramente compensativa. Si tratta di un risarcimento per il disagio e la perdita dell'opportunità di acquistare il bene, e non è collegabile a un reddito che l'acquirente avrebbe dovuto percepire e che sarebbe stato soggetto a tassazione. Pertanto, secondo questa prospettiva, l'importo non è soggetto a nessuna

imposta sul reddito. L'idea generale di R1 è che, per l'acquirente, tale importo è un indennizzo e non un reddito tassabile.

Approccio dell'altra Analisi (R2)

L'altra prospettiva, denominata R2, approfondisce la questione con un'analisi più dettagliata, distinguendo tra due tipi di danno ai fini della tassazione. Un tipo di danno, il "danno emergente", si riferisce a una perdita immediata e diretta del patrimonio, come le spese sostenute per cercare un'altra proprietà; se il risarcimento copre questo tipo di danno, non è tassabile, poiché serve semplicemente a ripristinare la situazione patrimoniale precedente senza generare un nuovo guadagno. Il secondo tipo, il "lucro cessante", si riferisce a un mancato guadagno o a un'occasione persa che, se si fosse concretizzata, avrebbe generato un reddito tassabile; in questo caso, anche il risarcimento che ne deriva sarebbe considerato tassabile.

R2 osserva che, nella specifica situazione dell'inadempimento del venditore, il quadro può essere più complesso. In linea di massima, propende per la non tassabilità della somma ricevuta dall'acquirente, specialmente se tale somma è intesa a compensare un danno che non è direttamente collegato alla perdita di un reddito che l'acquirente avrebbe dovuto ricevere e che sarebbe stato tassabile. Tuttavia, R2 suggerisce una potenziale, seppur remota, possibilità di tassazione qualora l'importo fosse chiaramente destinato a risarcire un mancato guadagno o un'opportunità persa che avrebbe generato un reddito tassabile per l'acquirente, anche se in modo non immediato o indiretto. Nonostante questa precisazione, la visione generale di R2 è che, se non è possibile collegare direttamente l'importo a un reddito mancato e tassabile, la somma, intesa come compensazione per il danno subito e per la perdita dell'affare, non è solitamente considerata un incremento del patrimonio soggetto a imposte per l'acquirente.



Confronto tra le Prospettive e Conclusioni

In conclusione, le due analisi, pur con sfumature diverse, concordano ampiamente sul risultato finale: l'importo ricevuto dall'acquirente a seguito dell'inadempimento del venditore non è, nella maggior parte dei casi, soggetto a tassazione sul reddito.

La differenza principale tra le due risiede nello stile e nella profondità dell'esposizione. R1 adotta una posizione più diretta e decisa, richiamando una prassi consolidata che esclude la tassazione per l'acquirente, in quanto non ravvisa in tale somma un sostituto di un reddito tassabile. Il suo approccio è orientato alla pratica comune. R2, d'altro canto, offre un'esplorazione più approfondita dei concetti di risarcimento (danno emergente e lucro cessante), arrivando alla stessa conclusione di non tassabilità. Tuttavia, lascia intendere che, in casi eccezionali e dimostrabili, dove l'importo compensasse un mancato guadagno che avrebbe generato un reddito tassabile per l'acquirente, la tassazione potrebbe essere considerata, seppur come un'eventualità remota.

Parere Finale

In definitiva, dopo aver esaminato attentamente le diverse prospettive, si può affermare con una considerevole sicurezza che l'ammontare ricevuto dall'acquirente – pari al doppio della caparra versata – a causa dell'inadempienza del venditore in una trattativa preliminare per l'acquisto di una casa tra privati, non è soggetto ad alcuna imposta sul reddito.

Questa visione è ampiamente accettata, poiché tale somma è riconosciuta principalmente come un risarcimento. Contrariamente al venditore che incassa una caparra (il quale potrebbe doverla tassare se essa si configura come un guadagno legato alla vendita dell'immobile in un breve periodo), l'acquirente che riceve il doppio della caparra non sta



recuperando un guadagno che, per sua natura, sarebbe stato tassabile. La somma che riceve serve piuttosto a compensare la mancata acquisizione del bene, i disagi affrontati e le eventuali spese sostenute, e non rappresenta né un incremento del patrimonio imponibile né un sostituto di un reddito soggetto a tassazione.

Anche se la distinzione tra un danno immediato e una perdita di guadagno potenziale è un concetto generale, nel contesto specifico dell'acquirente che riceve il doppio della caparra, tale evento è stato storicamente interpretato come una compensazione per la perdita dell'affare e del bene stesso, piuttosto che come un risarcimento per un reddito che l'acquirente avrebbe ottenuto e che sarebbe stato tassabile. Per questo motivo, la probabilità che tale importo venga tassato come una "perdita di guadagno" per l'acquirente è estremamente bassa e non trova riscontro nelle interpretazioni prevalenti per situazioni simili. Pertanto, chi si trova in questa situazione può fare affidamento sulla non imponibilità dell'importo incamerato.

Informazioni di contesto

Il dibattito si concentra su una chiara e uniforme comprensione riguardo alle implicazioni fiscali per il promissario acquirente, inteso come persona fisica, che riceve un importo pari al doppio della caparra confirmatoria. Questo scenario si verifica quando il promittente venditore non adempie agli obblighi stabiliti in un contratto preliminare di compravendita immobiliare.

L'orientamento prevalente e consolidato indica che la somma incassata dal futuro acquirente, in questa specifica circostanza, non è soggetta a tassazione ai fini delle imposte sul reddito. La ragione fondamentale di questa interpretazione risiede nella natura intrinsecamente risarcitoria di tale pagamento. Esso non è concepito come un guadagno o un incremento di ricchezza che

normalmente rientrerebbe nelle categorie reddituali imponibili, bensì come un indennizzo volto a compensare un pregiudizio subito.

Quando il promissario acquirente riceve il doppio della caparra, tale importo viene considerato una compensazione per la perdita dell'opportunità di acquisire il bene e per i vari inconvenienti e danni derivanti dalla mancata concretizzazione del contratto. Le somme che hanno carattere risarcitorio, infatti, sono considerate rilevanti ai fini fiscali solo qualora siano destinate a reintegrare un danno che si traduce nella mancata acquisizione di redditi futuri che, se conseguiti, sarebbero stati assoggettati a tassazione. Nel caso del promissario acquirente, il doppio della caparra non si configura come la sostituzione di un reddito che si sarebbe dovuto percepire. Non vi è una correlazione tra il ristoro ottenuto e un potenziale provento fiscale, rendendolo così irrilevante per la determinazione dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche. L'importo, pertanto, rappresenta esclusivamente una riparazione patrimoniale del danno subito, senza mai configurare un incremento di ricchezza imponibile.

L'interpretazione si estende anche considerando precedenti orientamenti che, seppur nati in contesti simili ma non identici, hanno sostenuto che per il promissario acquirente, la somma ricevuta non è riconducibile alla perdita di un reddito imponibile. In altre parole, se l'operazione fosse andata a buon fine, l'acquisto dell'immobile non avrebbe generato di per sé un reddito tassabile per l'acquirente. Di conseguenza, il risarcimento per la mancata conclusione dell'affare non può sostituire un reddito che non sarebbe comunque stato soggetto a imposizione.

Conclusioni e parere finale

Si osserva una chiara e univoca convergenza sull'assenza di rilevanza fiscale per il promissario acquirente, persona fisica, che si trova a incassare il doppio della caparra confirmatoria a



seguito dell'inadempimento del promittente venditore, in riferimento a un contratto preliminare di compravendita immobiliare tra privati avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo. L'elemento distintivo e fondamentale che sorregge questa interpretazione ampiamente condivisa risiede nella natura intrinsecamente risarcitoria della somma ricevuta dal promissario acquirente.

È di primaria importanza sottolineare che le somme percepite a titolo di risarcimento non rientrano automaticamente nel perimetro di applicazione delle imposte sui redditi. Per acquisire rilevanza fiscale, un risarcimento deve concretamente configurarsi come la reintegrazione di un pregiudizio economico che si manifesta nella mancata percezione di un reddito futuro, il quale, se fosse stato realizzato, sarebbe stato assoggettato a tassazione. Nel caso in esame, il doppio della caparra che il promissario acquirente riceve non si presenta come la sostituzione di un reddito che questi avrebbe avuto diritto di percepire. Piuttosto, tale importo è destinato a compensare una perdita di opportunità concreta, ovverosia la mancata acquisizione del bene immobiliare, e a ristorare i molteplici pregiudizi, di natura sia patrimoniale che potenzialmente non patrimoniale, derivanti dalla mancata conclusione del contratto. Non esiste, di conseguenza, una correlazione diretta e funzionale tra l'importo ricevuto e un "mancato guadagno" che, per sua natura, sarebbe stato imponibile ai fini dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF).

È utile tracciare una distinzione con la posizione del promittente venditore. Quest'ultimo, nel caso in cui trattiene la caparra per l'inadempimento dell'acquirente, potrebbe in specifiche circostanze (ad esempio, se la compravendita originaria rientrasse in un'operazione a carattere speculativo, soggetta a tassazione delle plusvalenze immobiliari, come la rivendita entro un determinato periodo dall'acquisto) essere chiamato a dichiarare tale somma ai fini fiscali, configurandosi come



risarcimento per la perdita di una potenziale plusvalenza tassabile. Per il promissario acquirente, invece, la situazione è radicalmente differente. La somma raddoppiata della caparra non ha lo scopo di rimpiazzare alcun reddito che, qualora l'affare fosse giunto a buon fine, sarebbe stato di per sé assoggettabile a tassazione. L'acquisto di un immobile ad uso abitativo da parte di una persona fisica, infatti, non genera intrinsecamente un reddito tassabile né al momento dell'acquisto né in caso di mancata perfezione del contratto.

Pertanto, l'orientamento ampiamente consolidato è che l'importo incamerato dal promissario acquirente riveste una natura meramente riparatoria del danno subito. Esso compensa la delusione delle legittime aspettative e le eventuali spese sostenute, ma senza configurarsi in alcun modo come un incremento di ricchezza qualificabile e assoggettabile a imposta sul reddito. Questa somma non rappresenta un'acquisizione patrimoniale che accresce la capacità contributiva del soggetto in senso fiscale, quanto piuttosto un ristoro inteso a riequilibrare una diminuzione del patrimonio o a sopperire al mancato accrescimento di esso in termini di bene specifico (l'immobile) a causa dell'inadempienza altrui. In definitiva, si può affermare con certezza che tale importo non deve avere alcuna rilevanza ai fini dell'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (IRPEF), poiché la sua funzione è esclusivamente quella di risarcire un danno, e non di generare un profitto o un reddito tassabile.



ULTERIORI RIFERIMENTI A SENTENZE DELLA CASSAZIONE

Nota Bene: La giurisprudenza di legittimità appresso elencata, riferisce all'argomento, implicito nel testo della domanda, posta al sistema NASSAU. Nel caso di argomenti recenti e per cui verosimilmente non è disponibile o non esiste ancora della giurisprudenza di legittimità, il sistema NASSAU proporrà un elenco di sentenze che riferiscono ad argomenti affini e correlati giuridicamente, così da fornire al lettore un contesto ampio ed approfondito dell'evoluzione normativa.



FONTI WEB CORRELATE

<https://www.brocardi.it/notizie-giuridiche/inadempimento-son...>

<https://www.consulenzalegaleitalia.it/caparra-confirmatoria/...>

<https://www.avvocatoticozzi.it/it/blog/267/tassazione-caparr...>

<https://www.commercialistatelematico.com/articoli/2022/09/ca...>

<https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/32050-cessione-c...>

<https://www.studiorebecca.it/it/2022/caparra-trattenuta-qual...>

<https://sentenze.laleggepertutti.it/sentenza/cassazione-civi...>

<https://www.studiorebecca.it/it/2019/caparra-trattenuta-e-da...>



Disclaimer

Il Fornitore non rilascia alcuna garanzia riguardante particolari qualità, idoneità allo scopo, livelli prestazionali, integrità o efficacia del presente Report. Attesa la natura di mero ausilio all'attività professionale, si raccomanda espressamente di sottoporre ogni dato, analisi o conclusione contenuta nel report a verifica e validazione da parte di un professionista qualificato prima di qualsiasi utilizzo esterno, ovvero la comunicazione a terzi quali i clienti finali e l'Amministrazione Finanziaria. Il Fornitore declina ogni responsabilità, diretta o indiretta, per eventuali errori, omissioni, mancate e/o errate interpretazioni normative o danni derivanti da un uso esclusivo o non supervisionato del report, anche in considerazione di possibili aggiornamenti normativi intervenuti successivamente alla sua generazione. Si informa l'utilizzatore che, ai sensi dell'articolo 13 della Legge n. 132 del 23 settembre 2025, il professionista è tenuto a comunicare al destinatario della prestazione intellettuale le informazioni relative ai sistemi di intelligenza artificiale utilizzati. Questa comunicazione deve avvenire con un linguaggio chiaro, semplice ed esaustivo. L'uso dei sistemi di intelligenza artificiale non può sostituire la responsabilità e il giudizio del professionista.