

## **Sulla caparra penitenziale si paga il 3 per cento di registro al momento del recesso**

## **Sulla caparra penitenziale si paga il 3 per cento di registro al momento del recesso**

Ai fini dell'**imposta di registro**, la **caparra penitenziale** ricade nell'ambito applicativo dell'articolo 28 del DPR n. 131 del 1986, in quanto l'esercizio del **diritto di recesso** ha gli stessi effetti della risoluzione. Di conseguenza, all'ammontare previsto quale corrispettivo del recesso si applica l'**aliquota del 3 per cento**, ma solo al momento del suo eventuale **esercizio** e dello **scioglimento** del vincolo contrattuale, riconducibile alla clausola contrattuale.

Resta salva, da un lato, l'applicazione dell'**aliquota dello 0,5 per cento** in presenza di quietanze e, dall'altro lato, l'**imputazione dell'imposta pagata** a quella principale dovuta per la stipulazione del contratto definitivo, laddove il **diritto di recesso**, conferito in un contratto preliminare, non sia esercitato e la somma corrisposta a titolo di caparra penitenziale si traduca in un acconto o saldo del prezzo.

Questo l'articolato principio contenuto nell'**Ordinanza della Corte di cassazione n. 12398 del 7 maggio 2024** in tema di **regime fiscale** applicabile alla **caparra penitenziale**, che viene trattenuta dal promittente venditore per effetto dell'esercizio del diritto di recesso da parte del promittente acquirente.

## **Sulla caparra penitenziale si paga il 3 per cento di registro al momento del recesso**

La pronuncia trae origine dal **ricorso** proposto da un notaio avverso una serie di avvisi di liquidazione, con cui l'**Agenzia delle Entrate** ha rettificato l'**imposta di registro** dovuta in ordine al contratto preliminare stipulato tra le parti, applicando alla somma pattuita a titolo di caparra penitenziale l'**aliquota del 3 per cento** in luogo di quella di **0,5 per cento**. La controversia giungeva sino in **Cassazione** a seguito del ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate, che denunciava violazione e falsa applicazione dell'**articolo 9 della tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986**, atteso che la caparra penitenziale non è espressamente prevista dalla nota dell'art. 10 della tariffa e va, quindi, assoggettata all'**aliquota del 3 per cento** di cui all'art. 9, che disciplina, in via residuale, tutte le disposizioni non altrove previste.

Dal punto di vista civilistico, ai sensi dell'art. 1386 c.c. la **caparra penitenziale** ha la funzione di **corrispettivo del recesso** ed il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta, se esercita il relativo diritto di recesso. Si tratta di una **pattuizione**, collegata ad un altro contratto, che attribuisce un diritto potestativo di recesso a fronte di un corrispettivo e che, quindi, ha un **contenuto patrimoniale**.

Ai fini dell'individuazione del **regime impositivo** della caparra penitenziale, la Corte di cassazione ha in primo luogo escluso l'applicazione della disciplina prevista per la **caparra confirmatoria**, attesa la differenza strutturale e funzionale delle due clausole. Ciò premesso, la **disciplina applicabile** alla caparra penitenziale va rinvenuta nell'**articolo 28** del **DPR n. 131 del 1986**, ai sensi del quale la risoluzione del contratto è soggetta all'**imposta in misura fissa** se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso ovvero stipulata mediante **atto pubblico o scrittura privata autenticata** entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto e, laddove sia previsto un **corrispettivo per la risoluzione**, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'articolo 6 o quella prevista dall'articolo 9 della parte prima della tariffa.

Lo **scioglimento del contratto** derivante dall'esercizio del diritto di recesso ha, difatti, gli stessi effetti di quelli della **risoluzione del contratto**.

## **Quale imposta si applica allo scioglimento del contratto per recesso?**

Da tale premessa deriva, quindi, che laddove si verifichi lo **scioglimento** del contratto in conseguenza dell'esercizio del **diritto di recesso**, sull'ammontare previsto quale corrispettivo per il recesso si applica l'**imposta proporzionale** prevista dall'**art. 9 della parte prima della tariffa del DPR n. 131 del 1986** (e, cioè, **3 per cento**), salva l'ipotesi in cui il corrispettivo sia oggetto di quietanza, assoggettata, ai sensi dell'art. 6 della citata tariffa, all'aliquota dello **0,5 per cento**.

Pertanto, l'aliquota applicabile in via ordinaria alla **caparra penitenziale** è quella di cui all'**art. 9 della prima parte della tariffa**, indicata dall'Agenzia, ma, contrariamente a quanto ritenuto dalla ricorrente Amministrazione, non si applica al momento della **registrazione del contratto** in cui è inserita la pattuizione, ma solo in caso di **scioglimento del contratto** per effetto dell'esercizio del **diritto di recesso**.

*“Ai fini dell'imposta di registro, la caparra penitenziale, che è un negozio accessorio, da cui deriva l'attribuzione del diritto di recesso a fronte della previsione di un corrispettivo per il suo esercizio,*

*ricade nell'ambito applicativo dell'art. 28 del DPR 131 del 1986, in quanto l'esercizio del diritto di recesso ha gli stessi effetti della risoluzione, sicché all'ammontare previsto quale corrispettivo del recesso si applica l'aliquota del 3 per cento di cui all'art. 9 della parte prima della tariffa del DPR n. 131 del 1986, ma solo al momento del suo eventuale esercizio e dello scioglimento del vincolo contrattuale, riconducibile alla clausola contrattuale, salva, da un lato, l'applicazione dell'aliquota dello 0,5 per cento di cui all'art. 6 della parte prima della tariffa del DPR n. 131 del 1986 in presenza di quietanze e, dall'altro lato, l'imputazione dell'imposta pagata a quella principale dovuta per la stipulazione del contratto definitivo, laddove il diritto di recesso, conferito in un contratto preliminare, non sia esercitato e la somma corrisposta a titolo di caparra penitenziale si traduca in un acconto o saldo del prezzo.”*