



APRILE 2024

tax.pills

Sempre Up-to-Date con tax.mind

CASE STUDY

CAPARRA E ACCONTO, OCCHIO ALLE DIFFERENZE

In pillole: *l'acconto è un anticipo sul prezzo, va fatturato e non offre garanzie. La caparra ha natura risarcitoria, non va fatturata ed è per definizione una garanzia!*

Quando si procede all'acquisto di un'auto, o di un immobile, o anche quando prenotiamo una vacanza, spesso viene richiesto un anticipo di denaro sul prezzo da corrispondere, sotto forma di caparra o di acconto.

Ci capita spesso di usare queste due parole come sinonimi, però da un punto di vista legale e fiscale si tratta di due istituti ben diversi.

Usare la parola acconto al posto della parola caparre o viceversa a volte può portare conseguenze da non sottovalutare. Per questo motivo desideriamo fare un po' di chiarezza!

CASE STUDY

CAPARRA E ACCONTO, OCCHIO ALLE DIFFERENZE - ACCONTO

L'**acconto** è l'istituto più semplice, trattandosi di una somma versata al venditore a titolo di anticipo sul prezzo di un bene, acconto, appunto!

L'acconto **non offre garanzie**, ad esempio se la vendita salta per qualsiasi motivo dev'essere sempre restituito all'acquirente, anche se è stato costui a far saltare l'affare. Eventualmente il venditore può rivolgersi a un giudice, e sarà poi lui, in caso di ragione, a stabilire un eventuale indennizzo a titolo risarcitorio. L'acconto rappresenta quindi una sorta di "atto di prova" della volontà dell'acquirente di concludere il contratto, senza però vincolare in alcun modo le parti. Ovviamente se la compravendita si conclude positivamente, l'importo versato come acconto viene detratto dal prezzo finale.

Fiscalmente, in quanto parte del prezzo, va fatturato con le regole ordinarie (emissione fattura e IVA in base alla tipologia del prodotto o servizio venduto).

CASE STUDY

CAPARRA E ACCONTO, OCCHIO ALLE DIFFERENZE - CAPARRA

La “caparra confirmatoria”, come disciplinata dal codice civile, è la somma di danaro che una parte si impegna a versare all'altra, al momento della firma di un contratto, a garanzia dell'impegno assunto: quindi la caparra ha una funzione di risarcimento.

Se il contratto viene rispettato e la compravendita va a buon fine, chi ha incassato la caparra può trattenerla come anticipo sul pagamento complessivo.

Se invece l'acquirente che ha versato la caparra risulta inadempiente e non rispetta il contratto, il venditore che ha ricevuto la caparra e che recede dal contratto, può trattenere quanto ricevuto a titolo di indennizzo. E ciò senza dover andare in causa.

CASE STUDY

CAPARRA E ACCONTO, OCCHIO ALLE DIFFERENZE - CAPARRA

L'acquirente che cambia idea perde dunque la caparra!

Se l'inadempimento è da imputare invece a colui che ha ricevuto la caparra (il venditore) l'acquirente potrà non solo recedere dal contratto ma anche richiedere la restituzione di una somma pari al doppio della caparra versata.

Fiscalmente, la caparra non genera alcun reddito, ne va fatturata, fintanto che rimane tale. Nel momento in cui si conclude l'affare però, e la caparra viene trattenuta dal venditore quale anticipi sul prezzo, andrà fatturato (e tassato) l'intero prezzo (dunque caparra inclusa).

Attenzione: una caparra può considerarsi tale solo se espressamente identificata come tale. In caso contrario si parla sempre di acconto!

NEWS

A.) CASSAZIONE: L'OMESSA COMUNICAZIONE ENEA NON FA PERDERE L'ECOBONUS

La Corte di Cassazione, con una recente sentenza (n. 7657 del 21 marzo 2024), ha stabilito che il mancato invio all'ENEA della comunicazione per l'ecobonus non fa perdere l'agevolazione. La ratio è insita nella stesura della norma stessa, che parlando di obbligo di invio della comunicazione ENEA per i lavori di efficientamento energetico, non parla di decadenza in caso di omesso invio.

Resta da vedere cosa ne penserà l'Agenzia delle Entrate...

B.) ARRIVA IL...CONDONO EDILIZIO

Pare che il ministro Salvini stia lavorando ad un decreto legge dedicato ad un condono edilizio. Non sarà un condono a “tutto tondo” ma solo una sanatoria per piccole irregolarità strutturali. Resta però ancora tutto da capire – ricordiamo soprattutto che la portata del condono potrebbe non applicarsi all'Alto Adige, che in materia è autonoma.

NEWS

C.) AFFITTI BREVI: MANCANO ANCORA LE ISTRUZIONI PER ACCEDERE AL CIN

Come già più volte accennato, il Governo ha introdotto dal 2024 un nuovo sistema di monitoraggio degli affitti brevi e turistici prevedendo un codice identificativo nazionale (CIN). Attualmente non sono state ancora comunicate le istruzioni per richiedere il CIN. In attesa delle novità continuano ad applicarsi le vecchie regole.

D.) BONUS EDILIZI: I DEBITI FISCALI BLOCCANO LA COMPENSAZIONE

Il contribuente che ha a suo carico una pendenza (cartella, ruolo) superiore a 10mila euro non potrà più compensare i bonus edilizi!

NEWS

E.) CREDITI 4.0 2023 E SUCCESSIVI, IL CAOS È SERVITO!

Il DL 39/2024 emanato poche settimane fa ha introdotto, senza alcun preavviso, una nuova serie di adempimenti per poter fruire dei crediti di imposta 4.0 maturati sui beni strumentali e spese R&S 2023 e anni successivi.

Il nuovo adempimento consiste in una comunicazione telematica da inviare al Ministero prima dell'effettuazione degli investimenti, da aggiornare poi con una seconda comunicazione, sempre telematica, da inoltrare alla fine dell'investimento.

Ricordiamo che sino ad oggi era unicamente necessaria una comunicazione ex post da inviare ad una casella PEC del Ministero (che spesso risultava piena e non accettava l'email). La PEC in questione era in ogni caso facoltativa e non precludeva l'utilizzo del credito.

Se la ratio della novità è condivisibile (seppur come al solito si è finito per creare l'ennesimo sproporzionato onere burocratico), il tempismo un po' meno.

NEWS

E.) CREDITI 4.0 2023 E SUCCESSIVI, IL CAOS È SERVITO!

La norma prevede infatti che tale novità si applichi, da subito, anche ai crediti 2023, che le aziende stanno o hanno in larga parte già iniziato ad usare. Il problema è che insieme alla norma non è stata predisposta la documentazione necessaria al fine di effettuare le comunicazioni telematiche richieste.

Morale: crediti 2023 bloccati e per gli sfortunati contribuenti che hanno compensato crediti fino al giorno prima spettanti, toccherà riversare con tanto di sanzioni quanto indebitamente compensato.

Mentre scriviamo pare essere stato reso disponibile, dal 29. aprile, il modello per poter fare la comunicazione. Seguiranno ulteriori notizie, ove necessario!



tax.mind

STEUERBERATER
COMMERCIALISTI

Sparkassenstraße - via Cassa di Risparmio 24
I - 39012 Meran/o (BZ)

www.taxmind.bz