

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

## **Oggetto: LA GESTIONE CONTABILE DI ACCONTI E CAPARRE**

Talvolta, al momento della stipula di un contratto di compravendita, il compratore versa al venditore una determinata somma di denaro. È importante stabilire la natura di tale versamento, in quanto ne determina il trattamento contabile. L'anticipo è una somma di denaro versata come acconto sul prezzo di acquisto. La caparra è una somma di denaro versata a titolo di garanzia per l'eventuale inadempimento del contratto.

### **Acconti**

L'acconto consiste nel pagamento parziale del corrispettivo dovuto (in base ad un contratto) effettuato anticipatamente rispetto all'esecuzione del contratto stesso. In questi casi, l'operazione si considera effettuata alla data del pagamento nei limiti dell'importo pagato. Trattasi, generalmente, di anticipi erogati a fronte di:

- ➔ forniture di beni non ancora effettuate;
- ➔ prestazioni di servizi non ancora effettuate;
- ➔ cessione di beni strumentali non ancora perfezionate;
- ➔ stati di avanzamento lavori a fronte di lavorazioni pluriennali.

La loro permanenza in bilancio quali acconti dipende dal momento in cui il ricavo si considera conseguito, sia per quanto riguarda la contabilità dell'acquirente sia per quella del venditore. Dal punto di vista operativo, la vendita del bene o la prestazione di servizi si considerano effettuate al verificarsi delle seguenti situazioni:

- ➔ per i beni mobili alla data di consegna o spedizione dei beni;
- ➔ per i beni immobili alla data di stipulazione dell'atto (fatto salvo che l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà si verifichi in un momento successivo);
- ➔ per le prestazioni di servizi alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Al momento del ricevimento della somma a titolo di acconto, il fornitore deve procedere all'emissione della fattura per l'anticipo incassato, applicando l'aliquota Iva relativa alla operazione di vendita sottostante. Analizziamo gli aspetti contabili sia dalla parte del venditore che da quella dell'acquirente.

### **Esempio**

La società Beta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Alfa Srl, esercente attività di vendita di autocarri, la somma di €3.600 a titolo di acconto sull'acquisto di un furgone, da utilizzare quale bene strumentale alla propria attività, accordato per il prezzo di € 10.000+Iva. L'autocarro viene consegnato il 12 ottobre 2010 ed il 3 novembre 2010 viene corrisposto il saldo del debito da parte dell'acquirente.

---

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

## Contabilità di Beta Srl

### 30/09/2010: pagamento dell'anticipo

Debito vs Alfa Srl (SP)	3.600	a	Banca c/c (SP)	3.600
-------------------------	-------	---	----------------	-------

### 30/09/2010: ricevimento della fattura di acconto

Anticipi a fornitori (SP)	3.000	a	Debito vs Alfa Srl (SP)	3.600
Iva a credito (SP)	600			

### 12/10/2010: ricevimento della fattura di acquisto dell'autocarro, decurtata della fattura di acconto, per l'importo di € 7.000+Iva al 20%

Automezzi (SP)	10.000	a	Anticipi a fornitori (SP)	3.000
Iva a credito (SP)	1.400		Debito vs Alfa Srl (SP)	8.400

### 03/11/2010: pagamento della fattura di acquisto

Debito vs Alfa Srl (SP)	8.400	a	Banca c/c (SP)	8.400
-------------------------	-------	---	----------------	-------

## Contabilità di Alfa Srl

### 30/09/2010: incasso dell'anticipo

Banca c/c (SP)	3.600	a	Credito vs Beta Srl (SP)	3.600
----------------	-------	---	--------------------------	-------

### 30/09/2010: emissione della fattura di acconto

Credito vs Beta Srl (SP)	3.600	a	Anticipi da clienti (SP)	3.000
			Iva a debito (SP)	600

### 12/10/2010: emissione della fattura di vendita dell'autocarro, decurtata della fattura di acconto, per l'importo di € 7.000 + Iva al 20%

Anticipi da clienti (SP)	3.000	a	Automezzi c/vendite (CE)	10.000
Credito vs Beta Srl (SP)	8.400		Iva a debito (SP)	1.400

### 03/11/2010: incasso della fattura di vendita

Banca c/c (SP)	8.400	a	Credito vs Beta Srl (SP)	8.400
----------------	-------	---	--------------------------	-------

## Caparre

La caparra è una modalità di garanzia che viene utilizzata frequentemente, soprattutto nel settore immobiliare, dove sovente si stipula un preliminare con un versamento di denaro in calce al contratto stesso. Il fine della caparra è quello di incentivare le parti interessate alla sottoscrizione del contratto definitivo. La normativa civilistica prevede due forme di caparra.

### ⇒ Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria trova la sua definizione giuridica quale somma di denaro avente natura risarcitoria del danno in caso di inadempienza da parte di una delle due parti coinvolte nell'operazione.

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •  
[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)  
Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501  
Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

Successivamente al versamento della caparra da parte dell'acquirente possono verificarsi varie casistiche:

adempimento del contratto	⇒	la caparra deve essere restituita o, alternativamente, può essere scomputata dal debito complessivo;
inadempimento del contratto a causa del compratore	⇒	il venditore può recedere dal contratto e ha il diritto di trattenere la somma incassata a titolo di caparra;
inadempimento del contratto a causa del venditore	⇒	il compratore può recedere dal contratto e ha il diritto di vedersi restituire un importo doppio della caparra pagata al venditore.

Naturalmente è data facoltà alla parte non inadempiente di chiedere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con determinazione di maggiori danni.

#### ⇒ Caparra penitenziale

La caparra penitenziale rappresenta la quantificazione del diritto di recesso dal contratto concesso a ciascuna delle due parti. Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra penitenziale ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

La caparra non costituisce, quindi, un parziale pagamento del prezzo e non va assoggettata ad imposta sul valore aggiunto, purché la natura di caparra sia inserita nel contesto del contratto. Se la somma versata ha qualifica sia di caparra sia di acconto sul prezzo, va assoggettata ad Iva.

#### Esempio

La società Delta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Gamma Srl, esercente attività di compravendita immobiliare, la somma di € 30.000 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di una area edificabile, come dal contratto preliminare stipulato tra le parti. Il rogito di vendita viene stipulato il 12 febbraio 2011 per l'importo di € 150.000+Iva con contestuale pagamento del saldo del debito da parte dell'acquirente Delta Srl.

### Contabilità di Delta Srl

#### 30/09/2010: pagamento della caparra confirmatoria

Caparra Gamma Srl (SP)	a	Banca c/c (SP)	30.000
------------------------	---	----------------	--------

#### 12/02/2011: ricevimento della fattura di acquisto del terreno, dopo aver stipulato il rogito

Terreni (SP)	150.000	a	Debito vs Gamma Srl (SP)	180.000
Iva a credito (SP)	30.000			

#### 12/02/2011: pagamento della fattura di acquisto, decurtato l'importo della caparra

Debito vs Gamma Srl (SP)	180.000	a	Caparra Gamma Srl (SP)	30.000
			Banca c/c (SP)	150.000

### Contabilità di Gamma Srl

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •  
[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)  
 Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501  
 Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

**30/09/2010: incasso della caparra confirmatoria**

Banca c/c (SP)	a	Caparra Delta Srl (SP)	30.000
----------------	---	------------------------	--------

**12/02/2011: emissione della fattura di vendita del terreno, dopo aver stipulato il rogito**

Credito vs Delta Srl (SP) 180.000	a	Ricavi (CE)	150.000
		Iva a debito (SP)	30.000

**12/02/2011: incasso della fattura di vendita, decurtato l'importo della caparra**

Caparra Delta Srl (SP) 30.000	a	Credito vs Delta Srl (SP)	180.000
Banca c/c (SP) 150.000			

**Esempio**

La società Delta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Gamma Srl, esercente attività di compravendita immobiliare, la somma di € 30.000 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di un fabbricato, come dal contratto preliminare stipulato tra le parti. In data 30 marzo 2011 emerge che il rogito di vendita non verrà mai stipulato a causa di un inadempimento derivante dal compratore Delta Srl. Gamma Srl recede dal contratto.

**Contabilità di Delta Srl****30/09/2010: pagamento della caparra confirmatoria**

Caparra Gamma Srl (SP)	a	Banca c/c (SP)	30.000
------------------------	---	----------------	--------

**30/03/2011: rilevata la perdita della caparra**

Insussistenze (CE)	a	Caparra Gamma Srl (SP)	30.000
--------------------	---	------------------------	--------

**Contabilità di Gamma Srl****30/09/2010: incasso della caparra confirmatoria**

Banca c/c (SP)	a	Caparra Delta Srl (SP)	30.000
----------------	---	------------------------	--------

**30/03/2011: rilevata la sopravvenienza attiva**

Caparra Delta Srl (SP)	a	Soprapvenienza attiva (CE)	30.000
------------------------	---	----------------------------	--------

**Germana Cortassa**

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •  
[studiog@studiogconsulting.it](mailto:studiog@studiogconsulting.it) • [www.studiogconsulting.it](http://www.studiogconsulting.it) • PEC [studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it](mailto:studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it)  
 Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501  
 Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016