



DEPOSITO CAUZIONALE E IVA: LA CASSAZIONE METTE UN PALETTO AL FISCO

Pubblicato il 4 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



Niente Iva sul deposito cauzionale versato in un contratto preliminare. L'Agenzia delle Entrate non può riqualificare autonomamente quella somma in caparra confirmatoria per assoggettarla a imposta. A stabilirlo è la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 31859 dell'8 novembre 2023, che pone un freno all'azione accertatrice del Fisco quando si scontra con la chiara volontà espressa dalle parti.

📌 Cosa sapere in un minuto

- **Niente IVA sul deposito cauzionale:** la Cassazione (ord. n. 31859/2023) stabilisce che il deposito cauzionale, usato come garanzia in un preliminare immobiliare, è escluso dall'IVA e non può essere riqualificato dall'Agenzia come caparra confirmatoria senza prove concrete.
- **Vincolo delle parole usate in contratto:** se le parti indicano chiaramente "deposito cauzionale", né il Fisco né i giudici possono modificarne la natura salvo ambiguità nel testo.
- **Tutela per contribuenti e imprese:** la decisione rafforza la certezza del diritto e impone maggiore attenzione nella stesura dei contratti, dato il peso fiscale delle definizioni pattuite.

Il cuore del contendere: cauzione o caparra?

Per capire la portata della decisione, bisogna fare un passo indietro e illuminare la differenza, sostanziale, tra i due istituti. Non si tratta di semplici sinonimi. Il **deposito cauzionale** è una somma di denaro che una parte consegna all'altra a **pura funzione di garanzia** contro un eventuale inadempimento. Non è un pagamento, ma una sorta di "pegno" temporaneo. Per questo motivo, è un'operazione finanziaria e, come tale, esclusa dal campo di applicazione dell'Iva, ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. 633/72.

Tutt'altra musica per la **caparra confirmatoria**, disciplinata dall'articolo 1385 del Codice Civile. Questa somma ha una doppia anima: funge da acconto sul prezzo finale e, contemporaneamente, da liquidazione preventiva del danno in caso di inadempimento. Essendo a tutti gli effetti un anticipo di un corrispettivo, rientra pienamente nel perimetro dell'Iva. La tentazione per il Fisco, come è evidente, è quella di vedere caparre ovunque.

La bussola dei giudici: il primato del dato letterale

Di fronte a questa zona grigia, spesso sfruttata in sede di accertamento, la Cassazione ha impugnato la bussola dell'articolo 1362 del Codice Civile. Questa norma è la stella polare nell'interpretazione contrattuale: il giudice, e di riflesso anche l'amministrazione finanziaria, deve attenersi prima di tutto al **senso letterale delle parole** usate dalle parti. Il cosiddetto *nomen iuris*, cioè il nome che le parti hanno dato a un patto, è il punto di partenza imprescindibile.

I giudici ermellini hanno chiarito che non si può saltare a conclusioni basate sulla "presunta intenzione" dei contraenti se la loro volontà è espressa in modo chiaro e univoco. L'indagine sulla comune intenzione diventa lecita solo quando il testo del contratto si rivela ambiguo. In questo caso, non c'era ambiguità: le parti avevano scritto "deposito cauzionale" e tale doveva essere considerato.

Radiografia del caso: un preliminare immobiliare nel mirino

La vicenda giudiziaria nasce da un accertamento fiscale su un contratto preliminare di compravendita immobiliare. La società promissaria acquirente aveva versato una cospicua somma, specificando nel contratto che si trattava di un deposito cauzionale a

garanzia degli obblighi assunti nel preliminare stesso. L'Agenzia delle Entrate, al contrario, ha emesso un avviso di accertamento ritenendo quella somma una caparra, con conseguente richiesta dell'Iva non versata. Il percorso nelle aule di giustizia è stato lungo, ma alla fine la Suprema Corte ha dato ragione al contribuente, smontando pezzo per pezzo la tesi del Fisco.

Le conseguenze pratiche: una tutela per la certezza del diritto

Questa ordinanza va ben oltre il caso specifico e assume un valore fondamentale per imprese e professionisti. In un colpo solo, rafforza il principio della **certezza del diritto** e pone un freno all'azione, a volte troppo disinvolta, degli uffici fiscali. Stabilisce che non si può presumere l'elusione sulla base di una semplice riqualificazione terminologica. Per contestare la natura di un versamento, il Fisco deve portare prove concrete che dimostrino una realtà economica diversa da quella formalizzata nel contratto.

Per i contribuenti, è una garanzia in più. Per la stesura dei contratti, un monito a essere ancora più precisi e consapevoli del peso legale e fiscale di ogni singola parola.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA