

La caparra in quanto tale non è soggetta a Iva, ma è attratta nell'ambito impositivo dell'imposta nel momento in cui, in sede di definitivo, viene imputata al prezzo. Per cui al rogito l'acquirente sarà tenuto a versare l'Iva sul residuo prezzo da corrispondere maggiorato dell'importo della caparra.

Subject: URGENTE: DUBBIO SU CAPARRA:IVA O NO? REGISTRAZIONE PRELIMINARE?

Devo ricevere una compravendita IVA (società costruttrice vende a privato appartamento appena ultimato).

Le parti- e io di riflesso- devono ricostruire i pagamenti effettuati, e quindi quanto resta da saldare-tenendo conto dell'IVA.

Di quanto già pagato, mi si dice che 60.000,00 euro non sono stati gravati da IVA, in quanto dati a titolo di caparra (che immagino confirmatoria): la ditta ha emesso fattura senza IVA; così sarebbe stato convenuto nel preliminare intercorso tra le parti, non registrato.

Chiedo:

E' corretto? Il fatto che il preliminare non sia stato registrato, mi crea problemi nel dichiarare –se, a monte, corretto- che “euro 60.000 sono stati pagati prima d’ora mediante...in esenzione IVA a titolo di caparra”?

Oppure i 60.000 dovrebbero comunque scontare l'IVA? E, in questo caso, può/deve essere pagata ora, dall'acquirente, con necessità dunque di tenere conto del relativo importo al fine del saldo che dovrà risultare in atto ?