

COMM. TRIB. PROVINCIALE MILANO - 01/40/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I Curatori del fallimento Tornado Gest s.r.l. Rag. Em. Ge., Dott. Ma. Og., Dott. Ma. Es. Pa., hanno depositato ricorso chiedendo il totale e/o parziale annullamento dell'avviso di accertamento notificato dall'Agenzia delle Entrate di Monza 2.

La Tornado Gest s.r.l. nel 2005 era proprietaria di beni immobili siti in Comune di Muggio Via Nuova S.P. n. 131 e consistenti in cinema multisala e fabbricato destinato ad attività commerciale.

La Tornado Gest s.r.l. e la Cinamercato Milano s.r.l. in data 28/7/2005 sottoscrivevano contratto preliminare di compravendita in virtù del quale la prima si impegna ad alienare alla seconda l'entità immobiliare di cui sopra al prezzo di € 38.000.000,00 che avrebbero dovuto essere corrisposti con le seguenti modalità:

€ 298.000,00 alla firma del preliminare (a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo); € 302.000,00 entro l'1/8/05 (a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo); € 400.000,00 entro il 15/8/05 (a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo); € 1.000.000,00 entro il 31/8/05 (a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo); € 4.000.000,00 entro il 15/10/05 data indicata come termine ultimo per la stipula del contratto definitivo di compravendita (con riserva di proprietà); € 9.500.000,00 a mezzo di n. 36 effetti cambiari di € 263.888,88 cadauno con cadenza di pagamento mensile a partire dal 30/3/2006; € 22.500.000,00 mediante accollo del finanziamento concesso alla Tornado Gest dalla Banca Intesa Mediocredito, per le rate scadenti dal 30/9/05 in poi.

La Cinamercato Milano non rispettava le modalità di pagamento pattuite e in data 25/10/2005 veniva sottoscritto il "contratto di scioglimento del contratto preliminare di compravendita". Con detto contratto le parti convenivano altresì che tutte le somme comunque versate dalla Cinamercato Milano alla Tornado Gest sarebbero state trattenute da quest'ultima a titolo di ristoro del più consistente danno patito.

Nel frattempo il Tribunale di Monza con sentenza n. 2/2007 dichiarava il fallimento della Tornado Gest.

L'Agenzia delle Entrate ha contestato l'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2006 - redditi 2005 e pertanto recupera a tassazione gli importi ai fini IVA relativi al contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita di un complesso immobiliare costituito da spazi commerciali all'ingrosso, da una multisala di 15 sale e da aree commerciali collaterali.

I primi denari versati dalla società Cinamercato Milano alla venditrice (luglio 2005 agosto 2005) corrispondono a versamenti imputati come caparra confirmatoria e acconto sul prezzo d'acquisto dell'immobile.

Non essendo indicate le somme da imputarsi a caparra, la Guardia di Finanza ha ritenuto che gli importi versati assolvano al pagamento del prezzo pattuito e quindi devono essere assoggettati ad IVA.

Precisano nel verbale di accertamento (cf. par. 31) che i bonifici eseguiti indicano come causa la dizione "acconto acquisto".

La somma versata di € 2.058.111,00 deve essere quindi gravata di IVA pari ad € 411.622,20 oltre interessi e sanzioni.

L'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Monza 2 costituitasi sostiene che il punto nodale della controversia è stabilire se gli importi versati dalla Cinamercato Milano alla Tornado Gest s.r.l. siano o meno assoggettabili ad IVA.

Sostiene la società ricorrente che l'Agenzia delle Entrate di Monza 2 costituitasi sostiene che il punto nodale della controversia è stabilire se gli importi versati dalla Cinamercato Milano alla Tornado Gest s.r.l. siano o meno assoggettabili ad IVA.

La stessa Agenzia sostiene che secondo quanto verificato ed accertato gli importi risultati pagati avevano, esplicitamente la duplice funzione di: "caparra confirmatoria e acconto sul prezzo". In merito l'Ufficio rileva quanto segue: il pagamento di somme di denaro effettuato a titolo di caparra confirmatoria di un contratto di compravendita di bene immobile è da considerarsi soggetto ad IVA ed all'obbligo della fatturazione nella misura in cui tali somme sono destinate per volontà delle parti, accertabile dal giudice di merito in base ad elementi intrinseci ed estrinseci al contratto, ad anticipazione del prezzo per l'acquisto del bene. Pertanto corre l'obbligo di distinguere l'ipotesi del contratto definitivo da quella del contratto preliminare.

Nella prima ipotesi, al momento del perfezionamento del contratto definitivo, la caparra e l'acconto possono essere imputati alla prestazione dovuta e, divenendo parte del corrispettivo pattuito, concorrendo a formare la base imponibile. Orbene con la stipula del contratto definitivo la caparra muta la propria natura giuridica, assumendosi quale acconto del prezzo di vendita del bene in considerazione del fatto che la dazione di una caparra confirmatoria in genere presuppone la non contemporaneità tra conclusione del contratto e completa esecuzione del medesimo. Nella seconda ipotesi il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto oppure a titolo di caparra confirmatoria o di caparra confirmatoria e acconto.

Né consegue quindi che come l'operato della Agenzia delle Entrate nell'assoggettare a tassazione, ex art. 6 comma 4, del DPR 633/72, gli importi risultati pagati, quali corrisposti con la duplice funzione di "caparra confirmatoria e acconto sul prezzo", dalla Cinamercato Milano alla Tornado Gest S.r.l., sia pienamente legittimo e per questo chiede alla Commissione di rigettare il ricorso con condanna alle spese del giudizio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione valutati gli elementi di fatto e di diritto sottoposti al suo esame, decide facendo proprie le argomentazioni della recente risoluzione del 1° agosto 2007 n. 187, secondo la quale è imponibile ai fini IVA la somma versata a titolo di caparra confirmatoria a cui le parti abbiano attribuito la funzione, oltre che di liquidazione anticipata del danno da inadempimento, anche quella di anticipazione del corrispettivo a seguito dell'esecuzione del contratto. Pertanto, nel caso di specie, la somma versata a titolo di caparra confirmatoria deve ritenersi soggetta ad IVA.

P.Q.M.

La Commissione respinge il ricorso e compensa tra le parti le spese di giudizio.