

Imposta di registro caparra confirmatoria: la Cassazione dice no al 3% sulle sentenze risolutive

SINTESI OPERATIVA

La Cassazione, con l'ordinanza n. 2816, esclude l'imposta di registro proporzionale del 3% sulle sentenze che dichiarano risolto un preliminare e ordinano la restituzione della caparra confirmatoria, anche in misura doppia. Si applica l'imposta fissa di 200 euro: la disciplina speciale dell'art. 8, lettera e), della Tariffa prevale sulla regola generale sulle condanne patrimoniali, perché la restituzione non realizza un arricchimento. Occorre quindi applicare il corretto trattamento alla registrazione del provvedimento e contestare la pretesa proporzionale.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con l'ordinanza n. 2816 dell'8 febbraio 2026, la Corte di Cassazione ha ribadito un principio che, almeno sulla carta, dovrebbe essere pacifico: quando un giudice dichiara risolto un contratto preliminare e condanna una parte a restituire la caparra – anche nel doppio – si applica l'imposta di registro in misura fissa (pari a 200 euro), non proporzionale. L'Agenzia delle Entrate, però, continuava a pretendere il 3%. E allora la Suprema Corte ha dovuto, di nuovo, rimettere le cose al loro posto.

IL PROBLEMA CHE SI RIPETE OGNI VOLTA

C'è una prassi dell'amministrazione finanziaria che i professionisti del settore conoscono fin troppo bene. Ogni volta che una sentenza civile contiene una condanna a pagare una somma di denaro, l'Ufficio tende ad applicare l'imposta proporzionale. Quasi automaticamente. Come se il fatto che ci sia un numero – una cifra da versare – bastasse a giustificare il prelievo al 3%.

Il ragionamento dell'Erario è semplice, forse fin troppo: esiste una condanna al pagamento? Allora si applica l'art. 8, lettera b), della Tariffa allegata al D.P.R. 29 aprile 1986, n. 131. Fine della storia. La causa giuridica che ha generato quell'obbligo – se sia un trasferimento, un risarcimento, una restituzione – spesso viene ignorata del tutto.

Il caso classico, quello che capita con una certa regolarità negli studi legali e tributari, è proprio la compravendita immobiliare che non va a buon fine. Il promissario acquirente versa una caparra confirmatoria, il venditore è inadempiente, salta tutto. Il giudice dichiara risolto il preliminare e condanna il venditore a restituire l'acconto più il doppio della caparra, ai sensi dell'art. 1385 c.c. Arriva poi l'avviso di liquidazione: imposta di registro al 3% sull'intera somma. Acconto e doppio della caparra, tutto insieme.

IL CASO: UNA SOCIETÀ, NAPOLI, 155.000 EURO

La vicenda che ha originato l'ordinanza n. 2816/2026 riguarda una società in fase di liquidazione. Il Tribunale di Napoli aveva dichiarato risolto un contratto preliminare di compravendita, condannando la società a restituire 45.000 euro a titolo di acconto versato e a corrispondere ulteriori 110.000 euro, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta.

L'Agenzia delle Entrate aveva notificato un avviso di liquidazione con imposta proporzionale sull'intero importo, ritenendo la condanna al doppio della caparra di natura risarcitoria ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera b), della Tariffa. La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado di Napoli aveva dato ragione all'Erario, qualificando la condanna come statuizione risarcitoria – e quindi tassabile al 3%.

La Cassazione ha ribaltato quella decisione.

LA NORMA SPECIALE PREVALE: LETTERA E) CONTRO LETTERA B)

Il cuore della questione sta tutto nell'art. 8 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986. Questo articolo disciplina la tassazione delle sentenze giudiziarie, e al suo interno convivono due disposizioni che, in apparenza, potrebbero sembrare in contrasto.

La lettera b) – quella che l'Agenzia ama citare – tassa al 3% le sentenze che recano condanna al pagamento di somme. Regola generale, ampia, apparentemente onnicomprensiva.

La lettera e), invece, prevede l'imposta in misura fissa per le sentenze che dichiarano la nullità, l'annullamento o la risoluzione di un contratto, anche quando la pronuncia dispone contestualmente delle restituzioni tra le parti.

Ora, il principio è quello classico della specialità: norma speciale prevale su norma generale. Se c'è risoluzione del contratto, si applica la lettera e). Sempre. Anche se la sentenza contiene una condanna pecuniaria. Anche se quella somma è cospicua. Si tratta peraltro di un orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità, che ha da tempo chiarito come la lettera e) prevalga sulla lettera b) ogni qual volta la condanna pecuniaria sia accessoria a una pronuncia di scioglimento contrattuale.

La Cassazione lo dice chiaramente: la condanna al pagamento del doppio della caparra, in un contesto di risoluzione per inadempimento, non è una condanna autonoma soggetta alla regola generale. È accessoria alla pronuncia risolutiva. E come tale, segue il regime fiscale della disposizione speciale.

DISPOSIZIONE	FATTISPECIE	ALIQUOTA
Art. 8, lett. b), Tariffa D.P.R. 131/1986	Condanne generiche al pagamento (regola generale)	3% proporzionale
Art. 8, lett. e), Tariffa D.P.R. 131/1986	Sentenze di nullità, annullamento, risoluzione (anche con restituzioni)	Imposta fissa (€ 200)

NESSUN INCREMENTO PATRIMONIALE AUTONOMO

C'è un secondo argomento della Cassazione che vale la pena approfondire, forse ancora più solido del primo sul piano sistematico.

L'imposta di registro proporzionale – nella sua logica di fondo – colpisce i trasferimenti di ricchezza. Serve a tassare quegli atti che spostano valore economico da un soggetto all'altro, producendo un arricchimento. È su questa idea che si regge l'aliquota percentuale: più alto è il valore trasferito, più alta è l'imposta.

Ma cosa succede quando un contratto si risolve per inadempimento e scatta il meccanismo della caparra ex art. 1385 c.c.? Sul piano tecnico, occorre distinguere le due componenti della condanna: la restituzione della caparra versata (componente stricto sensu restitutoria) e il pagamento di un ulteriore importo pari alla caparra stessa (componente di penale da recesso, che forfettizza il danno da inadempimento). Entrambe le voci, però, sono funzionali allo scioglimento del vincolo contrattuale e non determinano – questo è il punto – un **incremento patrimoniale autonomo** rispetto all'operazione fallita. L'obiettivo è il ripristino dello status quo ante, non la produzione di nuova ricchezza imponibile.

PUNTO CHIAVE

Si consideri un esempio: Tizio versa 30.000 euro di caparra confirmatoria per acquistare un appartamento. Caio, il venditore, non rispetta i patti. Tizio si rivolge al giudice, ottiene la restituzione dei 30.000 euro e altri 30.000 come penale da recesso (il doppio). Quei 60.000 euro totali non rappresentano un incremento patrimoniale autonomo rispetto allo scioglimento del contratto – sono il rimborso di quanto già anticipato e il ristoro forfettario di un'operazione fallita, inscindibilmente connessi alla pronuncia risolutiva.

Pretendere di tassare proporzionalmente questa somma significa, nella sostanza, colpire il costo economico di un inadempimento altrui. Non è una posizione sostenibile, e la Cassazione lo ribadisce.

■ COSA CAMBIA NELLA PRATICA PROFESSIONALE

Per chi lavora su questi temi, l'ordinanza n. 2816/2026 offre uno strumento concreto e aggiornato. Alcune indicazioni operative che emergono dalla lettura della pronuncia:

Quando arriva un avviso di liquidazione su una sentenza civile, il primo passo è verificare il titolo della condanna – non solo l'importo. Se la somma da pagare scaturisce da una dichiarazione di risoluzione, nullità o annullamento, la pretesa proporzionale dell'Ufficio è priva di base normativa.

Sul punto specifico del doppio della caparra, c'è da aspettarsi che l'Agenzia continui a sostenere la natura risarcitoria autonoma di quella voce. L'argomento è questo: il "doppio" sarebbe qualcosa di distinto dalla semplice restituzione, quindi tassabile separatamente. La risposta fornita dalla Cassazione è però netta – anche quella somma, in quanto funzionale al recesso e allo scioglimento del vincolo contrattuale, partecipa alla natura ripristinatoria dell'intera pronuncia. Non c'è capacità contributiva autonoma da colpire.

Vale inoltre ricordare che la riforma fiscale, con le modifiche all'art. 41 del D.P.R. n. 131/1986, ha introdotto il meccanismo dell'autoliquidazione per l'imposta di registro: in caso di contestazione della pretesa proporzionale, il contribuente deve in ogni caso gestire la fase dell'autoliquidazione prima di attivare i rimedi impugnatori.

Se l'Ufficio non accoglie l'istanza di autotutela, il ricorso alla Corte di Giustizia Tributaria è percorribile con buone prospettive. Il principio di diritto è chiaro, il precedente è recentissimo.

■ UN PROBLEMA CHE NON DOVREBBE ESISTERE

Resta, alla fine, qualcosa di difficile da digerire. Siamo nel 2026 e si deve ancora arrivare alla Suprema Corte per stabilire che, se un affare va storto e i soldi vengono restituiti – magari con una penale a carico di chi ha mancato agli impegni – lo Stato non ha titolo per intascare una quota di quell'operazione fallita.

La norma, del resto, è lì da sempre. L'art. 8, lettera e), del D.P.R. n. 131/1986 non è una novità legislativa. La specialità rispetto alla lettera b) non è un'interpretazione creativa. Eppure, nella prassi, gli avvisi di liquidazione continuano ad arrivare. E i contribuenti – o le loro controparti, a seconda di chi ha registrato la sentenza – si trovano a dover impugnare pretese che non hanno solide basi giuridiche.

L'ordinanza n. 2816/2026 non cambierà questa dinamica dall'oggi al domani. Ma è un punto fermo in più, chiaro e difficilmente contestabile, da portare nelle sedi competenti.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (02/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO