

Vendita con Riservato Dominio

Regolata dall'articolo 1523 del Codice Civile

La vendita con riserva della proprietà trova disciplina nell'articolo 1523 C. C.: *"nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna"*.

Si tratta di uno strumento negoziale che consente al **compratore** di godere da subito del bene oggetto di vendita senza l'esborso totale del prezzo pattuito ed al **venditore** di essere garantito della possibilità di "recuperare" il bene qualora il prezzo non dovesse essere interamente pagato.

L'effetto traslativo si realizza non prima del pagamento dell'ultima rata pur se il compratore acquista immediatamente la disponibilità dell'immobile, con tutti i rischi relativi al suo eventuale perimento o deterioramento. La rateizzazione del prezzo non vale ad impedire il trasferimento della proprietà, per cui l'accordo in ordine al **riservato dominio deve essere manifestato esplicitamente nel rogito notarile**.

Il soggetto acquirente trova comunque tutela nella norma contenuta nell'articolo 1525 c.c., che ha posto un limite al di sotto del quale non può essere prevista la risoluzione del contratto per inadempimento del compratore: *"nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive"*.

Anche la disposizione successiva, in tema di vera e propria risoluzione del contratto, protegge l'acquirente riconoscendogli il diritto alla restituzione delle rate pagate, fatta salva la corresponsione al venditore di un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Trattamento fiscale della vendita con riservato dominio

Ai fini dell'imposta di registro, la clausola contrattuale con la quale si rinvia l'effetto del trasferimento all'integrale pagamento del prezzo, non trasforma la vendita di specie in atto sottoposto a condizione sospensiva ma è "incapace" di legittimare una registrazione, almeno nella prima fase, con il mero pagamento dell'imposta in misura fissa, **risultando - da subito - dovuta quella proporzionale**. Analoga è la scelta ai fini IVA.

I problemi, sotto l'aspetto tributario, cominciano a nascere in ordine alla eventuale restituzione del bene al venditore. Se per l'imposta di registro l'articolo 28 prevede che "la risoluzione del contratto è

soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso...", nel regime IVA esiste qualche difficoltà in più. Se vengono meno, in tutto o in parte, anche in seguito a risoluzione, le operazioni per le quali sia stata emessa una fattura, il cedente può emettere una nota di accredito con recupero dell'IVA sulla fattura di vendita se il venir meno dell'operazione si verifica **entro un anno** dall'effettuazione della medesima, "in dipendenza di sopravvenuto accordo fra le parti".

Ma la risoluzione del contratto per inadempimento del compratore mai potrà ritenersi frutto di "sopravvenuto accordo fra le parti", per cui sarà possibile emettere la nota di accredito da parte del venditore indipendentemente dal tempo intercorso tra la cessione del bene ed il momento risolutivo.

Restano da considerare, però, l'equo compenso per l'uso della cosa ed il risarcimento del danno oltre alla possibilità - da convenire contrattualmente - "che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità". L'eventuale restituzione delle rate già percepite non rileva ai fini IVA, perché non si tratta né di cessione, né di prestazione di servizi.

Tenuto conto che neanche il risarcimento del danno concorre a formare la base imponibile IVA, solo l'equo compenso per l'uso della cosa sarà da fatturare, rappresentando una prestazione di servizi.

E per il calcolo dell'imponibilità o meno della **plusvalenza** come ipotesi di "reddito diverso"?

Per l'amministrazione finanziaria, in caso di vendita di un terreno acquistato con patto di riservato dominio, per verificare l'eventuale sussistenza di una plusvalenza imponibile, il termine di cinque anni dall'acquisto deve essere calcolato a decorrere dal momento in cui - con il pagamento dell'ultima rata - si è verificato l'effetto traslativo (Agenzia delle Entrate - Risoluzione 30 gennaio 2009 n. 28/E). Quindi, non rileva come termine la stipula della compravendita con patto di riservato dominio, ma il pagamento dell'ultima rata di prezzo, evento che legittima il vero e proprio atto di trasferimento della proprietà.

Vendita con riserva della proprietà e richiesta dei benefici prima casa.

Può l'alienante - sussistendo tutti gli altri presupposti di legge - avvalersi del regime agevolato nel caso di riacquisto?

La norma dispone che nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare "di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare". Se - come sembra - l'alienante con riserva (analogamente al nudo proprietario) non ha il possesso dell'immobile, l'agevolazione - nel caso in cui ricorrano le altre condizioni di legge - gli competerà.