



SETTORE STUDI
QUESITI E MATERIALI
Tributari

10.09.18

Quesito Tributario n. 165-2016/T.

Agevolazione prima casa – vendita con riserva di proprietà – cessione contratto

Risposta del 22 settembre 2016

Si prospetta la seguente fattispecie Tizio ha acquistato da una società costruttrice con un contratto di vendita con riserva di proprietà, soggetta ad IVA, richiedendo le agevolazioni sulla prima casa. Anteriormente al saldo del prezzo, col consenso della società venditrice, intende cedere il contratto a Caio, che quindi (contestualmente o successivamente) salderà l'ultima rata del prezzo ed acquisterà la proprietà dell'immobile. Nella fattispecie, dunque, Tizio ha richiesto le predette agevolazioni per un suo acquisto che non avverrà (non diventerà mai proprietario dell'abitazione).

Ciò posto si chiede di sapere se la cessione a terzi del contratto di vendita agevolata con riserva della proprietà, prima del saldo del prezzo, comporti la decadenza dalle agevolazioni "prima casa".

Si chiede anche:

- se rilevi la circostanza che il cessionario di tale posizione contrattuale possa richiedere o meno le stesse agevolazioni nel programmato atto di cessione del contratto e/o nell'atto finale in cui si farà constare l'avvenuto saldo del prezzo di vendita e il conseguente definitivo acquisto della proprietà dell'immobile;
- se rilevi la circostanza che la cessione della posizione avvenga prima o dopo il decorso di cinque anni dalla stipula del contratto ceduto, in cui sono state richieste le agevolazioni;
- quali siano gli inerenti adempimenti contabili e di fatturazione a carico della società venditrice.

La cessione del contratto (art. 1406 cod.civ.) è l'accordo (o l'effetto legale) in forza del quale una delle parti di un contratto a prestazioni corrispettive (che assume la qualità di cedente) sostituisce a sé un terzo (cessionario) con il consenso dell'altra parte (contraente ceduto).

La prevalente costruzione dogmatica configura la cessione del contratto come un contratto plurilaterale, precisamente trilatero: il perfezionamento di esso richiede dunque la partecipazione di tutte e tre le parti [1].

In esito alla cessione del contratto si verifica infatti la successione a titolo particolare inter vivos di un soggetto ad un altro non già in una singola situazione giuridica soggettiva attiva (diritto soggettivo) o passiva (obbligazione), bensì in un rapporto che implica ad un tempo l'una e l'altra. L'effetto tipico della cessione è quello di determinare, secondo il principio consensualistico di cui all'art. 1376 cod.civ., il trasferimento dell'intero congegno contrattuale, cioè la posizione complessiva nella quale si rinvergono tanto i diritti quanto gli obblighi che fanno capo ad una delle parti [2].

Nel caso di specie la cessione ha ad oggetto un contratto di compravendita di un immobile con riserva di proprietà.

In base alla disciplina IVA, la vendita con riserva di proprietà è considerata cessione di beni e, nel caso in cui l'oggetto sia costituito da un immobile, la vendita stessa si considera effettuata al momento della stipulazione del contratto, anche se gli effetti traslativi (ai fini civilistici) si realizzano posteriormente (cfr. art. 2, comma 2, n. 1, e art. 6, comma 1, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633).

In altri termini, sotto il profilo fiscale, prevale la "*fictio iuris*" secondo cui gli effetti della vendita con riserva di proprietà si realizzano in maniera definitiva sin dalla stipula del contratto, essendo irrilevante il successivo trasferimento della proprietà con il pagamento dell'ultima rata del prezzo concordato [3], con la conseguenza che l'imposta si applica sull'intero prezzo pattuito tra le parti per vendita [4].

Circa l'applicazione dell'agevolazione c.d. "prima casa" possono ripetersi qui le considerazioni già svolte in relazione all'ipotesi della locazione con patto di futura vendita vincolante per ambedue le parti. Assumendo che l'operazione abbia rilevanza fin dalla stipula del contratto quale cessione agli effetti dell'Iva, coerentemente si è ritenuto che con riferimento a quel momento impositivo si debbano valutare anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell'aliquota Iva. In altri termini, con una argomentazione facilmente utilizzabile anche nell'ipotesi della vendita con riserva di proprietà «*si ritiene che in ambito Iva, attesa l'assimilazione normativa della locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti alle cessioni, resti irrilevante la natura civilistica della fattispecie*» [5]. Conseguentemente, pare possibile considerare applicabile il richiamato beneficio, in presenza delle condizioni ordinariamente previste, sin dal momento della stipula dell'atto.

Muovendo da queste premesse è necessario trarre le conclusioni circa i quesiti posti tanto in ordine alla vicenda intercorsa tra l'originaria parte acquirente e la società alienante quanto in relazione alla decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa".

In ordine alla prima questione pare ragionevole ritenere che, ai fini fiscali, il rapporto tra l'originaria parte acquirente e la società alienante si sia definito al momento della stipula del contratto. In tale momento, infatti, è avvenuta la fatturazione dell'intero corrispettivo con l'applicazione dell'Iva. Irrilevante, dunque, sotto il profilo IVA dovrebbe considerarsi l'adempimento (con il pagamento dell'ultima rata del prezzo) effettuato dal cessionario che subentra nella stessa posizione contrattuale che era del cedente. Conseguentemente al momento della cessione del contratto nessun obbligo, ai fini IVA, dovrebbe gravare sulla società alienante, alla quale è richiesta unicamente la prestazione del consenso ai fini della cessione stessa.

Quanto all'agevolazione "prima casa", se si assume, conformemente alla disciplina Iva, che la cessione del bene avvenga al momento della stipula del contratto, ancorché l'effetto traslativo non sia ancora avvenuto, coerentemente si deve concludere per la decadenza dall'agevolazione laddove entro il quinquennio dalla stipula l'originario acquirente ceda il contratto medesimo.

Così ragionando, pare altresì possibile ritenere che rimanga ferma la possibilità del cessionario del contratto, ovvero sia del soggetto che subentra nella posizione contrattuale che era del cedente, di scontare il tributo di registro in misura agevolata laddove ricorrano i requisiti e le condizioni per l'applicazione del beneficio "prima casa".

L'atto di cessione del contratto, infatti, avviene nel caso di specie tra due soggetti che non esercitano attività d'impresa o di lavoro autonomo, pertanto occorre far riferimento alla disciplina del tributo di registro. Al riguardo si ricorda che ai sensi dell'art. 31 del DPR 131/1986 la cessione del contratto è soggetta all'imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto.

Nel caso di specie, il contratto ceduto è una vendita con riserva di proprietà e come tale dovrà essere assoggettato a tassazione anche l'atto di cessione tenendo presente che in base al disposto di cui all'art. 27 comma 3, del menzionato decreto le vendite con riserva di proprietà non sono considerate atti sottoposti a condizione sospensiva, quindi scontano il tributo di registro al momento della stipula e non al momento in cui si verificherà l'effetto traslativo. In altri termini, «*ai fini dell'imposta di registro, il contratto in questione è parificato a quelli traslativi*» [6]. Con ragionamento analogo a quello seguito per l'applicazione dell'IVA, si può giungere, quindi, a ritenere che per l'applicazione del tributo si debbano valutare anche i requisiti e le condizioni di applicazione dell'aliquota agevolata al momento della stipula dell'atto.

[1] Cass.Civ. Sez.II, 6157/07; Cass.Civ. Sez.II, 2674/80; Messineo, *Il contratto in genere*, t.2, in Tratt.dir.civ. e comm., diretto da Cicu-Messineo, Milano, 1972, p.5; Carresi, *La cessione del contratto*, Milano, 1950, p.149, per i quali non è neppure configurabile una vendita avente ad oggetto un contratto, perché saremmo di fronte ad un contratto, tipico ed a struttura trilaterale, di cessione del contratto, con la conseguenza che l'unica disciplina applicabile sarebbe quest'ultima con esclusione della normativa della vendita.

[2] Bianca, *Diritto civile*, vol.III, Milano, 2000, p.716. Taluno (Rubino, *La compravendita*, in Tratt.dir.civ.e comm., diretto da Cicu-Messineo, vol.XXIII, Milano, 1971, p.229) ha escluso la configurabilità di una compravendita avente ad oggetto un contratto proprio perché la cessione del contratto, implicando il trasferimento di una situazione complessa con diritti ed obblighi si differenzerebbe nettamente dalla vendita, contratto avente ad oggetto solo il trasferimento di uno o più diritti. Contro questa opinione si è replicato (Luminoso, *I contratti tipici ed atipici*, in Tratt.dir.priv., a cura di Iudica-Zatti, Milano, 1995, p.45) che il nostro ordinamento conosce altre figure tipiche di vendita in cui l'oggetto è costituito da una situazione complessa rappresentata da obblighi, diritti ed altre posizioni accessorie, come ad esempio la vendita di eredità e la vendita di azienda. Per questo motivo è preferibile ritenere che le norme sulla cessione siano applicabili ad ogni ipotesi di trasferimento del contratto, per cui occorrerà valutare l'aspetto causale dello specifico negozio traslativo che si compie: perciò, in presenza di un trasferimento di posizione contrattuale contro corrisponsione di un prezzo sarà configurabile una vendita di contratto con la conseguenza che si applicherà la disciplina della vendita integrata dalla normativa sulla cessione del contratto (Capozzi, *Dei singoli contratti*, t.1, Milano, 1988, p.24; Bianca, *La vendita e la permuta*, in Tratt. di dir.civ.it., diretto da Vassalli, Torino, 1972, p.212).

[3] Come precisato, infatti, dalla risoluzione n. 503389 del 24 settembre 1973, i contratti di vendita con patto di riserva della proprietà costituiscono atti di cessione aventi, ai fini fiscali, efficacia traslativa fin dall'origine.

[4] Come precisato dalla circolare n. 28/E del 21 giugno 2011 – con riferimento ai contratti di locazione con patto reciproco di futura vendita, per i quali vige la stessa disciplina Iva di quella in esame –

[5] Cfr. Risposta a quesito 107-2012/T – Locazione con patto di futura vendita soggetta ad IVA: agevolazioni prima casa; Tassazione della caparra confirmatoria, est. A. Lomonaco. Seppur dubitativamente, si afferma che la soluzione potrebbe essere diversa qualora si ritenesse, invece,

che l'espressione di cui alla Nota II-bis - "comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo" - sia da interpretare alla luce dei criteri civilistici, non tenendo conto della rilevanza del momento impositivo di cui all'art. 6 D.P.R. n. 633/1972 cit.

[6] Cfr. 2/E 2014 par. 5.2 lett. c).

Susanna Cannizzaro

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Chiara Cinti,
Mauro Leo,
Annarita Lomonaco,
Antonio Ruotolo

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT