

# *Consiglio Nazionale del Notariato*

*Studio n.103-2022/T*

## **PROFILI FISCALI DEL CONTRATTO DI VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETÀ**

*di Susanna Cannizzaro e Roberto Martino*

*(Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 14 marzo 2023)*

### *Abstract*

Lo studio affronta il tema della vendita con riserva della proprietà muovendo dalle ricostruzioni civilistiche relative alla sua natura giuridica al fine di fornire un quadro il più possibile completo in merito alla disciplina fiscale nel comparto delle imposte dirette ed indirette.

*Sommario:* 1. Premessa - 2. La disciplina civilistica. La natura giuridica: cenni – 2.1 La pubblicità immobiliare della vendita con riserva della proprietà avente ad oggetto beni immobili - 2.2 Problematiche inerenti la voltura catastale del contratto - 3. Il regime fiscale ai fini delle imposte dirette – 3.1 Le imposte sui redditi – 3.1.1 vendita con riserva della proprietà e determinazione del reddito d'impresa - 3.1.2 Plusvalenze realizzate al di fuori del regime d'impresa. Il momento rilevante per il computo del quinquennio – 3.1.3 Riserva della proprietà e imputazione dei redditi fondiari - 3.2 L'imposta municipale propria - 3.2.1 Il presupposto e i soggetti passivi – 3.2.2 Il soggetto passivo dell'IMU nell'ipotesi di vendita con riserva della proprietà – 3.2.3 Soggettività passiva e legittimità delle clausole contrattuali volte a spostare l'onere del tributo - 4. Il regime fiscale ai fini delle imposte indirette – 4.1 L'imposta di registro – 4.1.1. vendita con riserva della proprietà e agevolazione prima casa - 4.1.1.1 cessione infraquinquennale, computo del quinquennio e riacquisto di immobile con riserva della proprietà - 4.1.1.2 Cessione d'immobile con riserva della proprietà, acquisto di nuovo immobile con l'agevolazione prima casa e requisito della "prepossidenza" - 4.2 L'imposta sul valore aggiunto – 4.2.1 Momento di effettuazione dell'operazione e regime in concreto applicabile per la cessione dei fabbricati – 4.2.2 Cessione del contratto - 4.3. Imposta sulle successioni e le donazioni - 4.3.1 La morte dell'acquirente o del venditore prima del pagamento dell'ultima rata di prezzo- 5. Conclusioni.

### **1. Premessa**

La fattispecie contrattuale della vendita con riserva della proprietà, per i suoi peculiari effetti, impone un'attenta considerazione della sua rilevanza in ambito tributario muovendo dal profilo civilistico e valorizzando le diverse teorie, anche più recenti, che attengono alla natura giuridica e ai profili effettuali dello schema negoziale. Ciò in quanto la caratteristica precipua del contratto si ritrova nel

differimento dell'effetto traslativo al momento dell'integrale pagamento del prezzo a fronte della consegna del bene, del passaggio dei rischi al compratore e della nascita di diritti ed obblighi a suo carico sin dal momento della stipula. Questo peculiare assetto strutturale è stato oggetto di attenzione in primo luogo da parte della dottrina civilistica che si è particolarmente soffermata ad analizzare la natura del contratto e le posizioni giuridiche soggettive delle parti, senza tuttavia giungere a soluzioni univoche.

L'esigenza di una indagine su un istituto tradizionale, in relazione al quale non consta una trattazione organica e sistematica in ambito tributario, dipende dalla necessità di rinvenire dei punti di riferimento che consentano di risolvere le problematiche emergenti nella prassi contrattuale derivanti, in buona parte, dalle differenti impostazioni assunte sul piano sostanziale e su quello tributario.

La normativa di settore, infatti, in alcuni casi contempla espressamente l'atto in questione e ne individua il regime fiscale, per lo più sancendo la rilevanza immediata del contratto indipendentemente dagli effetti traslativi; in altri casi non si rinviene una regolamentazione specifica. Di conseguenza non risulta chiaro, a prima vista, se la normativa fiscale esprima un principio generale di irrilevanza della riserva valido in tutti i comparti impositivi, ovvero se il regime tributario dell'atto debba ricavarsi di volta in volta dalla configurazione civilistica assunta a monte e dalle regole generali che presiedono all'applicazione dei singoli tributi.

In relazione a questo tipo di indagine pare rilevante assumere un appropriato criterio metodologico. Per la trattazione dei profili fiscali, la ricerca non è finalizzata necessariamente al raggiungimento di un punto di approdo uniforme e valido per tutti i comparti impositivi. Si tratta, in sostanza, di inquadrare la fattispecie nel sistema dei singoli tributi ed in relazione ai diversi presupposti tenendo conto della configurazione sotto il profilo sostanziale dell'istituto stesso, con la finalità di leggere la disciplina tributaria, anche in termini evolutivi, nella sua interdisciplinarietà e connessione con istituti appartenenti ad altri rami dell'ordinamento.

In ragione del criterio prescelto, pare opportuno dare in primo luogo conto dell'elaborazione della dottrina civilistica riguardante la natura giuridica della vendita con riserva della proprietà.

## **2. La disciplina civilistica. La natura giuridica della vendita con riserva della proprietà: cenni**

La vendita con riserva della proprietà è disciplinata dagli articoli 1523 e seguenti del Codice Civile ed è una figura di vendita introdotta dal codice civile del 1942 quale portato della pratica per soddisfare esigenze emerse durante la vigenza del codice del 1865 sotto il cui vigore si discuteva in ordine alla legittimità di questa figura.

Lo schema contrattuale consente, a chi non ha l'immediata disponibilità economica della somma necessaria a pagare l'intero prezzo al momento della conclusione del contratto, di ottenere l'immediato godimento del bene.

Il legislatore si è quindi preoccupato di fornire al venditore una adeguata tutela consistente nella conservazione del diritto di proprietà sul bene fino al pagamento dell'ultima rata del prezzo<sup>1 2</sup>.

È evidente che anche le vendite condizionate all'integrale pagamento del prezzo sono un valido strumento per tutelare la posizione del venditore, ma non sono fattispecie del tutto sovrapponibili alla vendita in esame. Come osserva un autore<sup>3</sup>, la condizione (sospensiva) del pagamento del prezzo non affetta tutto il contratto<sup>4</sup>, come è dimostrato dalla circostanza che l'obbligazione di pagare il prezzo, sia pure a rate, sorge subito e incondizionatamente.

La disciplina codicistica colloca questo tipo di contratto tra le vendite di cose mobili, ma né in dottrina né in giurisprudenza si dubita che lo schema contrattuale della vendita con riserva della proprietà sia utilizzabile anche quando oggetto ne siano beni immobili<sup>5</sup>. Per quanto concerne poi i diritti che costituiscono oggetto del contratto, non si dubita che la clausola di riserva possa essere validamente apposta anche ai contratti di vendita di diritti reali minori quali l'usufrutto e la superficie.

I due effetti tipici della vendita con riserva della proprietà sono i seguenti:

- a) L'acquisto della proprietà a favore dell'acquirente avviene con il pagamento integrale del prezzo:

---

<sup>1</sup> Come rileva RUBINO, *La Compravendita*, in Trattato di Diritto Civile e Commerciale diretto da Cicu-Messineo, Milano, 1963, 428 la vendita con riserva della proprietà giova solo al compratore; al venditore essa giova solo di riflesso, e sotto un profilo meramente economico, in quanto invoglia agli acquisti e li rende più numerosi.

È discusso se il prezzo vada necessariamente rateizzato (e cioè frazionato: una certa somma al mese o con individuazione di altra unità temporale) ovvero se sia sufficiente il differimento del prezzo anche pagabile per intero in un'unica soluzione. Per quest'ultima ricostruzione si schiera la prevalente dottrina RUBINO, *La compravendita*, op. loc. cit.; GRECO – COTTINO, *Della Vendita*, in Commentario Scialoja-Branca, Bologna-Roma, 1981, 431; LIPARI, *Vendita con riserva della proprietà*, Enc. dir., Milano, XLVI, 1993, 526 ss.; D'AMICO, *La compravendita*, in Trattato del Consiglio Nazionale del Notariato, I, Napoli, 2013, 275 ss. il quale acutamente osserva che in questo caso non si applicheranno gli articoli 1525 e 1526 del Codice Civile. In giurisprudenza Cass. Civile 22/3/2006 n. 6322

<sup>2</sup> Qualche autore chiarisce bene la differenza tra la tutela fornita al venditore dall'ipoteca legale iscritta a garanzia della dilazione del prezzo e quella derivante dalla conservazione del diritto di proprietà: nel primo caso qualora si verifichi un inadempimento del compratore deve essere esercitata l'azione esecutiva sull'immobile alienato, mentre il venditore con riserva della proprietà potrà esercitare l'azione di rivendicazione di cui all'articolo 948 del Codice Civile. Cfr. RUBINO, *La compravendita*, op. loc. cit. Tra gli strumenti di tutela del venditore alternativi alla vendita con riserva della proprietà viene da taluno richiamata la clausola risolutiva espressa disciplinata dall'articolo 1456 del C.C. che però configura un rimedio di carattere obbligatorio che fornisce al venditore una minore tutela. Si può osservare in proposito che, prevalentemente per ragioni fiscali, abbinare alla riserva della proprietà anche una clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento dell'acquirente è, dal punto di vista della tecnica contrattuale, decisamente consigliabile.

<sup>3</sup> RUBINO, op. loc. cit.

<sup>4</sup> Sulla legittimità della condizione afferente un elemento essenziale del contratto, per un'ampia disamina delle varie tesi cfr. TORRONI, *La vendita a rate con patto di riservato dominio. Alla riscoperta di un istituto antico ma sorprendentemente efficiente*, Riv. Not., 2019, 646 e ss.

<sup>5</sup> Si richiamano sul punto leggi speciali in tema di assegnazione di case popolari e fondi agricoli (vedasi art. 17 Legge 12/5/1950 n. 230 nonché D.P.R. 17/1/1959 n. 2 nel quale era previsto che il trasferimento della proprietà avvenisse non automaticamente al saldo prezzo ma quale conseguenza di un successivo atto di quietanza con trasferimento dell'immobile). Vi sono poi norme di carattere fiscale che verranno esaminate nel prosieguo del presente lavoro che esplicitamente fanno riferimento alla fattispecie in esame.

b) L'acquirente assume i rischi della cosa sin dal momento della consegna<sup>6</sup>.

In relazione a questi due effetti tipici, diverse sono in dottrina le posizioni in ordine alla natura giuridica del contratto in oggetto.

Secondo una prima ricostruzione<sup>7</sup> il riservato dominio rappresenta una clausola di garanzia che, in caso di inadempimento del compratore, consente al venditore di esercitare l'azione di rivendicazione al fine di ottenere la restituzione della cosa venduta.

Il venditore non vuole conservare né gli oneri né i rischi né i vantaggi del godimento del bene alienato: la formula del riservato dominio è solo un espediente per assicurare il recupero del bene in caso di inadempimento del compratore e di risoluzione del contratto<sup>8</sup>.

Altra dottrina<sup>9</sup> configura il negozio in questione come vendita risolutivamente condizionata che comporterebbe, in caso di crisi del rapporto, la risoluzione automatica del trasferimento (ma non dell'intero contratto di vendita).

La prevalente dottrina<sup>10</sup> prende spunto dal dato normativo, nel quale è disposto che "il compratore acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'ultima rata di prezzo" (articolo 1523 c.c.) non potendosi dubitare che fino a quel momento titolare del diritto di proprietà sia il venditore.

Tuttavia si riscontrano, nell'ambito di questa posizione, ampie differenziazioni.

Una prima ricostruzione configura la vendita in oggetto come sottoposta a condizione sospensiva vuoi dell'intero contratto di vendita vuoi del solo trasferimento della proprietà<sup>11</sup>. Questa tesi è stata sottoposta a critica sotto il profilo che il contratto in questione produce effetti immediati fin dal momento della sua conclusione a differenza del contratto sospensivamente condizionato (ad esempio vi sarà normalmente la consegna del bene)<sup>12</sup>. A ciò si aggiunga che tale teoria appare inconciliabile con la circostanza che il trasferimento del diritto opera *ex nunc* a differenza di quanto previsto dall'articolo 1360 del Codice Civile.

---

<sup>6</sup> Non è secondario osservare che nella prassi la consegna coincide normalmente con la conclusione del contratto. Tuttavia la consegna non costituisce un elemento necessario al perfezionamento del contratto, attenendo alla sua fase esecutiva. Pertanto appare legittima la clausola che differisca la consegna ad un momento successivo alla conclusione della vendita.

<sup>7</sup> BIANCA *La vendita e la permuta*, in *Trattato di diritto civile italiano, fondato da Vassalli*, 7, I, Torino, 1972, 524 ss.

<sup>8</sup> Così BIANCA, op. loc. cit.

<sup>9</sup> PELOSI *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, 200

<sup>10</sup> tra gli altri, D'AMICO, *La compravendita*, cit., 282, testo e nt. 758.

<sup>11</sup> In questo ultimo senso LIPARI, *Vendita con riserva della proprietà*, Enc. dir., XLVI, Milano, 1993, 533 s., sul punto si vedano GIORDANO, *Obbligazioni delle parti nella vendita con riserva di dominio*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1945, I, 198; DE MARTINI, *Vendita reale, vendita obbligatoria e promessa di vendita*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1947, III, 469-470; MICCIO, *La vendita con riserva della proprietà e gli effetti dell'inadempimento del compratore*, in *Foro it.*, 1951, I, c. 1195; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, IV, Milano, 1954, 82; RESCIGNO, *Condizione (dir. vig.)*, in Enc. dir., VIII, Milano, 1961, p. 784; BARBIERA, *Garanzia del credito e autonomia privata*, Napoli, 1971, p. 228 ss; COSTANZA, *Condizione nel contratto*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, a cura di Galgano, Bologna-Roma, 1997, p. 22; ID., *La condizione e gli altri elementi accidentali*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, Torino, 1999, 813 e 823; PETRELLI, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, Milano 2000, 143 ss.

<sup>12</sup> Così RUBINO, op. loc. cit.

Alla tesi che sarebbe condizionato solo l'effetto traslativo e non l'intero contratto è stato obiettato<sup>13</sup> che pur essendo tecnicamente possibile, tale configurazione darebbe luogo alla nascita di un contratto aleatorio innominato diverso dalla vendita con riserva della proprietà.

Una tesi largamente seguita<sup>14</sup> è quella che configura la vendita in questione come vendita obbligatoria; tuttavia anche questa tesi è stata sottoposta ad analisi critica<sup>15</sup> in quanto nella fattispecie in esame affinché si produca l'effetto traslativo non vi è bisogno di alcuna cooperazione del venditore bensì solo dell'attività dell'acquirente consistente nel pagamento del prezzo. D'altra parte l'acquirente, fin dal momento della conclusione del contratto, ha un diretto potere sulla cosa che vale non solo nei confronti dell'alienante ma anche dei terzi.

Muovendo dalla natura del diritto del compratore, la dottrina più recente<sup>16</sup> si sofferma ad analizzare la posizione giuridica delle parti del contratto.

Questa dottrina prende spunto dal dato normativo e, in particolare, dall'articolo 1523 c.c. nella parte in cui statuisce che l'acquirente assume i rischi della cosa dal momento della consegna. La consegna della cosa è quindi l'atto dal quale il legislatore fa discendere, in capo all'acquirente, il rischio del perimento e del deterioramento della cosa. Da ciò deriva inevitabilmente il riconoscimento di diritti in capo all'acquirente. Il compratore, dal momento della consegna non solo è titolare di un'aspettativa giuridicamente tutelata (acquisire la proprietà della cosa), ma diventa titolare di un diritto immediato di godimento del bene.

Il compratore tuttavia non è solo titolare di diritti, ma gravano sul medesimo determinati obblighi che conseguono alla consegna del bene. Tali obblighi sono rappresentati dalle spese di custodia, di amministrazione, di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di riparazione. Sotto il profilo dei diritti, il compratore fa proprie le utilità prodotte dalla cosa senza obbligo di rendiconto né di restituzione. Pertanto deve ritenersi che tra le facoltà spettanti all'acquirente rientri quella di concedere il bene in

---

<sup>13</sup> RUBINO, op. loc. cit.

<sup>14</sup> PUGLIATTI, *la trascrizione immobiliare*, II, Messina, 1945, 11; GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, 214 ss.; RUBINO, *La compravendita*, Milano 1971, p. 430; CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1965, 974 ss.; GATTI, *Le situazioni soggettive attive del compratore nella vendita con riserva della proprietà*, in Riv. dir. comm., 1965, I, 476-477; MENGONI, *Gli acquisti "a non domino"*, Milano, 1975, 188 ss.; GRECO-COTTINO, *Della vendita*, in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1981, 432 ss.; PINELLINI, *Il trattamento del contratto condizionale*, in Arch. Giur., 1986, 341-342; BARALIS-BOERO, *La compravendita delle abitazioni*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II - aspetti civilistici, Milano, 1986, 316 ss.; MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, Torino 1991, 173-174; BOTTARO, *La vendita con riserva di proprietà*, in *Scritti in onore di Guido Capozzi*, I, 1, Milano 1992, 247 ss.; CAMARDI, *Vendita e contratti traslativi - il patto di differimento degli effetti reali*, Milano, 1999, 60 ss.

<sup>15</sup> Tra gli altri GRECO-COTTINO, *Della vendita*, cit., 433; PELOSI *La proprietà risolubile*, cit., 200; BIANCA, *La vendita e la permuta* cit., 524; più in generale si veda CAPRIOLI, *La vendita di immobili con riserva della proprietà*, Notariato, 2022, 125 ss. ove trovasi ampia disamina delle varie tesi dottrinarie.

<sup>16</sup> BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit. BOCCHINI, *La vendita di cose mobili*, in *Il codice civile, Commentario*, Milano, 1994, LUMINOSO, *La compravendita*, Torino, 2009; ALCARO, *Vendita con riserva della proprietà*, in *Tratt. Rescigno-Gabrielli*, VII, I contratti di vendita, a cura di Valentino, 2, Torino, 2007, 751 ss.

locazione al pari di quanto è consentito all'usufruttuario<sup>17</sup>. Più delicato è riconoscere all'acquirente il possesso della cosa<sup>18</sup>.

Sul punto tuttavia la dottrina prevalente<sup>19</sup> ritiene che il fascio di diritti e di obblighi che il legislatore riserva all'acquirente determini, in capo al medesimo, una situazione qualificabile come possesso della cosa, con la conseguenza che egli sarebbe titolare, in questa sua veste, dell'azione di manutenzione ex art. 1170 c.c.. Allo stesso modo spetterebbe all'acquirente il diritto di pretendere dai terzi il risarcimento dei danni provocati alla cosa<sup>20</sup>.

È discusso se l'acquirente possa esercitare, nei confronti dei terzi, le azioni a difesa della proprietà. La soluzione positiva si imporrebbe sulla base di una elementare osservazione, che cioè le pretese di terzi volte a rivendicare in tutto o in parte la proprietà o altri diritti reali tendono a ledere la titolarità acquisita dal compratore<sup>21</sup>.

L'utilizzazione del bene da parte dell'acquirente trova il suo limite nella posizione giuridica del venditore il quale, conserva il diritto di proprietà a garanzia dell'integrale pagamento del prezzo, ma vede comunque questo diritto incisivamente svuotato dalle facoltà tipiche di cui all'articolo 832 c.c.<sup>22</sup>

Riguardo al potere di disposizione del bene prima dell'avvenuto pagamento del prezzo, si evidenzia<sup>23</sup> che né il venditore né l'acquirente possono porre in essere atti dispositivi senza il consenso dell'altro contraente (più avanti si analizzerà tuttavia il caso della morte di uno dei due contraenti prima dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo).

Tuttavia entrambi i contraenti nelle more dell'integrale pagamento del prezzo potrebbero cedere le loro rispettive posizioni contrattuali<sup>24</sup>.

In definitiva, in relazione agli effetti che il contratto produce e alle prerogative spettati a ciascuna delle parti la ricostruzione più fedele al dato normativo e coerente con la posizione giuridica soggettiva di acquirente e alienante sembrerebbe quella che individua la titolarità attuale della proprietà in capo al venditore e la costituzione a

---

<sup>17</sup> Così CAPRIOLI, *op. cit.*, 130

<sup>18</sup> Sul punto tuttavia la dottrina prevalente (BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit., 590; GRECO - COTTINO, *Della Vendita*, cit., 435; RUBINO, *La compravendita*, cit. 433. Contra, v. LIPARI, *Vendita con riserva della proprietà*, cit., 535) ritiene che il fascio di diritti e di obblighi che il legislatore riserva all'acquirente determini, in capo al medesimo, una situazione qualificabile come possesso della cosa, con la conseguenza che egli sarebbe titolare, in questa sua veste, dell'azione di manutenzione ex art. 1170 c.c..

<sup>19</sup> BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit., 590; GRECO - COTTINO, *Della Vendita*, cit., 435; RUBINO, *La compravendita*, cit. 433. Contra, v. LIPARI, *Vendita con riserva della proprietà*, cit., 535

<sup>20</sup> Cfr. D'AMICO, *La compravendita*, cit., 280)

<sup>21</sup> Così BIANCA, *op. cit.*

<sup>22</sup> Deve tuttavia osservarsi che i diritti attribuiti all'acquirente non possono giungere, salvo espresso accordo tra le parti, fino al punto di consentirgli la trasformazione irreversibile del bene (ad esempio con un cambio di destinazione d'uso con opere) pena la decadenza dal beneficio del termine. A questo proposito sarà senz'altro opportuno inserire nel contratto apposita pattuizione finalizzata a regolare la sorte delle addizioni e dei miglioramenti apportati *medio tempore* dall'acquirente nel caso di risoluzione del rapporto. Cfr. CAPRIOLI, *op. cit.*, 131, nota 44

<sup>23</sup> CAPRIOLI, *op. cit.*, 131

<sup>24</sup> Ragione per cui, anche su questo punto, sarebbe opportuna una clausola che consenta, vieti o limiti questo diritto di disposizione (ad esempio facendo emergere come elemento fondante del contratto l'*intuitus personae*).

favore del compratore di una situazione soggettiva reale caratterizzata dall'inerenza al bene e dall'opponibilità *erga omnes* – nel cui contenuto rientra da un lato un diritto reale limitato di godimento sul bene e, dall'altro, un'aspettativa reale di acquisto della proprietà che si tramuta automaticamente nella titolarità piena con il pagamento dell'ultima rata di prezzo<sup>25</sup>.

La vendita con riserva della proprietà si configurerebbe insomma, come un contratto con effetto traslativo mediato o differito e con immediato effetto costitutivo non solo di rapporti obbligatori ma anche di situazione giuridiche soggettive di natura reale in testa all'acquirente<sup>26 27</sup>.

## **2.1 La pubblicità immobiliare della vendita con riserva della proprietà avente ad oggetto beni immobili**

Una questione di non secondaria importanza è quella inerente la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di vendita con riserva della proprietà che abbia ad oggetto beni immobili. Come è noto non esistono, nel Libro VI del Codice Civile, norme che disciplinino la trascrizione della vendita immobiliare con riserva della proprietà.

---

<sup>25</sup> LUMINOSO, op. cit., precisa che la qualificazione come diritto reale della situazione giuridica soggettiva del compratore non confligge con il principio del *numerus clausus*, in quanto la riserva di proprietà è prevista e disciplinata dalla legge; ALCARO, *Vendita con riserva della proprietà*, in Tratt. Rescigno-Gabrielli, VII, I contratti di vendita, a cura di Valentino, 2, Torino, 2007, 751 ss. sottolinea la peculiarità della fattispecie rispetto agli altri diritti reali riconducibile al «congegno preordinato alla produzione dell'effetto traslativo», che comporta, dal punto di vista soggettivo, l'aspettativa reale di acquisto del compratore; in termini di aspettativa reale si esprime originariamente CATTANEO, *Riserva della proprietà e aspettative reali*, in Riv. trim. dir. proc. civ., 1965; per BOCCHINI, op. cit., 674, le situazioni del venditore e del compratore si possono definire in termini di *duplice situazione reale con fondamento ed obiettivi diversi da quelli perseguiti dai tradizionali diritti reali tendenti allo sfruttamento del bene*; tratta di situazione giuridica soggettiva reale dell'acquirente GATTI, *Le situazioni giuridiche soggettive attive del compratore nella vendita con riserva della proprietà*, riv. dir. comm. 1965, I, 478; CARPINO, *La vendita*, Tratt. Rescigno, XI, Torino, 1984, non giunge a qualificare in termini di realtà la situazione giuridica soggettiva dell'acquirente, ma ammette che non si possa ridurre ad un diritto reale di godimento.

<sup>26</sup> Cfr. NADDEO, *Della vendita con riserva della proprietà*, Valentino (a cura di), Dei singoli contratti, artt. 1470-1574, in Gabrielli (diretto da) Commentario del codice civile, Milano 2011, 479, la quale osserva che tale qualificazione consente di dare risposta a tutti i quesiti lasciati aperti dalla disciplina codicistica in merito ai rapporti spettanti ad entrambi i contraenti nella fase interinale preordinata alla produzione dell'effetto finale. In senso analogo si esprime il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 1975, 5 febbraio, 1999, *Vendita con riserva della proprietà e comunione legale*, est. LEO – RUOTOLO, in cui si aderisce a quelle tesi che ritengono che dalla vendita con riserva della proprietà non possano non conseguire effetti reali - tanto che si tratti di aspettativa reale, quanto di un diritto reale innominato, o infine, di un vero e proprio diritto di proprietà, sebbene limitato dalla garanzia in favore del venditore, creditore per le rate dovute – attribuendo in ogni caso un peso decisivo al momento dell'accordo.

<sup>27</sup> Nell'ultimo comma dell'art. 1526 c.c. si legge che la disciplina della risoluzione del contratto per inadempimento e precisamente il c.d. patto di confisca delle rate (art. 1526 comma 2) si applica anche «nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione e sia convenuto che, al termine di esso la proprietà della cosa sia acquisita dal conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti». Secondo alcuni autori con tale previsione si è voluto riconoscere che la locazione a scopo di vendita ha sostanziale natura di compravendita e come tale va qualificata e regolata. Cfr. FUBINI, *Il contratto di locazione di cose*, Milano, 1910-1917, 73 ss.; MIRABELLI, *La locazione*, in Tratt. Dir. civ. diretto da Vassalli, Torino, 1972, 117; BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit. 47. Per uno spunto sui profili tributari di questa fattispecie si rinvia alle previsioni che espressamente accomunano ai fini fiscali la vendita con riserva della proprietà alla locazione con patto di futura vendita, di cui si tratta *infra* nei successivi paragrafi, e alla risposta a Quesito Tributario n. 27-2015/T, *Locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti – azienda – registro – iva - canoni – regime fiscale*, est. Cannizzaro, in CNN Notizie del 20/10/2015

Secondo una prima ricostruzione<sup>28</sup> si ritiene che non si possa procedere ad una applicazione diretta dell'articolo 1524 c.c. che, pur occupandosi della riserva della proprietà nei confronti dei terzi, si riferisce al trasferimento di beni mobili.

Al contrario, secondo altra ricostruzione<sup>29</sup>, può trovare applicazione l'articolo 1524 c.c. che, intitolato genericamente "opponibilità della riserva della proprietà nei confronti dei terzi", e dettato per i beni mobili iscritti in pubblici registri, può trovare applicazione diretta anche alla vendita con riserva della proprietà avente ad oggetto beni immobili.

A sostegno della tesi, oltre a innumerevoli sentenze della Cassazione<sup>30</sup> soccorre la posizione di un Autore<sup>31</sup> il quale effettua una disamina delle varie ipotesi di opponibilità distinguendo a seconda della natura dei singoli beni alienati ed accomunando a questi fini i beni immobili ai beni mobili registrati.

Stante l'assenza di disciplina sul punto, la dottrina ha proposto, al fine di dare evidenza pubblicitaria alla riserva di proprietà, talune soluzioni che naturalmente risentono delle diverse posizioni in ordine alla natura giuridica del contratto.

Una prima soluzione<sup>32</sup> è quella della cosiddetta doppia trascrizione: andrebbe trascritto il contratto di vendita e, con nota autonoma, il patto di riservato dominio. La vendita verrebbe trascritta contro il venditore e a favore dell'acquirente, mentre il patto di riservato dominio verrebbe trascritto contro l'acquirente e a favore del venditore. Avvenuto l'integrale pagamento del prezzo, si dovrebbe procedere ad annotare tale evento a margine della nota di trascrizione del solo patto di riservato dominio<sup>33</sup>.

La soluzione proposta, non priva di un certo fascino, presenta tuttavia insuperabili limiti.

Come è stato rilevato<sup>34</sup>, la trascrizione del patto di riservato dominio si scontra da un lato con il principio di tipicità degli effetti degli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari e, dall'altro, con la rigidità dei modelli ministeriali che non contemplano ipotesi di trascrizione del patto.

La soluzione utilizzata ordinariamente nella prassi è allora quella di menzionare la riserva di proprietà nella nota di trascrizione attraverso il ricorso al meccanismo condizionale di cui all'ultimo comma dell'articolo 2659 c.c., specificando altresì nel "quadro D" che si è in presenza di una vendita a rate con riserva della proprietà.

L'avvenuto integrale pagamento del prezzo dovrà, di conseguenza, essere annotato a margine della trascrizione della vendita ex articolo 2668, terzo comma, c.c.

---

<sup>28</sup> CAPRIOLI, *op. cit.*

<sup>29</sup> Risposta a quesito n. 201-2018/C estensore LEO, *Vendita con riserva di proprietà e trascrizione*

<sup>30</sup> Cfr. nota 1 della risposta a quesito da ultimo citata

<sup>31</sup> LUNINOSO, *op. cit.*, 158 e ss.

<sup>32</sup> GAZZONI, *I trasferimenti della proprietà*, in Trattato della trascrizione, a cura di E. Gabrielli – F. Gazzoni, 2012

<sup>33</sup> In relazione a questa soluzione si potrebbe ipotizzare la codificazione della nota di trascrizione come quietanza con trasferimento della proprietà, codice 151 della tabella allegata a circolare n. 24/E del 17 giugno 2015, benché tale codificazione sia riferita alla cessione di alloggi di edilizia pubblica residenziale per i quali a norma di legge il trasferimento della proprietà avviene all'atto del pagamento dell'ultima rata del prezzo di cessione.

<sup>34</sup> CAPRIOLI, *op. cit.*



presentando al Conservatore dei registri immobiliari una dichiarazione del venditore nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata<sup>35</sup>.

## 2.2 Problematiche inerenti la voltura catastale del contratto

Le considerazioni in ordine alla posizione giuridica dell'acquirente portano con sé la necessità di affrontare il problema della voltura catastale del contratto.

La prassi ha individuato due soluzioni: non procedere, nell'immediato, ad alcuna voltura catastale, rinviando tale adempimento all'integrale pagamento del prezzo; procedere, al contrario, immediatamente alla voltura catastale evidenziando il possesso dell'acquirente.

Qualora non si proceda alla voltura catastale immediata, voltura che, come indicato, sarà effettuata con l'atto che farà constare l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, nel Modello Unico Informatico (M.U.I.) la circostanza andrà segnalata barrando la casella "voltura differita" nel quadro A della nota di trascrizione.

Al contrario, qualora si ritenga di procedere alla voltura catastale immediata in capo all'acquirente<sup>36</sup>, non si dovrà evidenziare nel modello alcun differimento.

Mentre la scelta di differire la voltura catastale al momento dell'integrale pagamento del prezzo non richiede alcun commento, la soluzione della voltura catastale immediata necessita di approfondimento specialmente sotto il profilo del diritto che, effettuata la voltura, dovrà risultare in visura in capo all'acquirente.

L'approfondimento deve necessariamente partire dalla funzione del Catasto, individuata dal Testo Unico di cui al R.D. 8 ottobre 1931 n. 1572 nell'"*accertare le proprietà degli immobili e nel perequare l'imposta fondiaria*" e, quindi, essenzialmente nella rilevazione della proprietà immobiliare a fini fiscali<sup>37</sup>.

Il Catasto, fino all'emanazione dell'Allegato n. 6 alla Circolare Agenzia del Territorio prot. 2755/2007, accettava, con il codice 63, l'intestazione "venditore con riserva della proprietà" dando rilevanza fiscale al contratto *de quo* anche in considerazione delle

---

<sup>35</sup> Per la soluzione ai problemi di circolazione dell'immobile nel caso in cui il venditore, integralmente pagato, sia irreperibile o, comunque, non si presti al rilascio della dichiarazione che consenta l'annotazione a margine della trascrizione dell'avvenuto trasferimento della proprietà si richiama lo studio del CNN 5434/C "*Vendita di immobili con riserva della proprietà e loro successiva circolazione*", est. LABRIOLA. Per il regime fiscale dell'atto con cui sia prestata quietanza dell'intero prezzo, per seguire l'annotazione a margine della trascrizione si veda Circ. 2/E 2014. In base alle indicazioni operative fornite con tale circolare (par. 5.2 lettera c) «*si ritiene che gli atti con cui, nell'ambito delle compravendite con riserva di proprietà, soggette al regime fiscale di cui all'articolo 10 del decreto, si dà atto dell'avvenuto pagamento del prezzo e del conseguente intervenuto trasferimento del bene possano essere considerati direttamente conseguenti all'atto di compravendita e, quindi, sia l'atto che le correlate formalità pubblicitarie sono esenti da imposta di bollo, da tasse ipotecarie e da tributi speciali catastali, ferma restando l'imposta di registro dovuta sulla quietanza e l'imposta ipotecaria nella misura fissa di 50 euro, da versare in relazione alla richiesta di esecuzione delle formalità nei registri immobiliari.*»

<sup>36</sup> Soluzione ritenuta preferibile da CAPRIOLI, *op.cit.* in considerazione degli immediati obblighi fiscali ricadenti sull'acquirente

<sup>37</sup> Così Comitato Regionale Notarile Toscana – Osservatorio di diritto civile e fiscale, *Aspetti fiscali della vendita con riserva della proprietà*, est. Andrea Gambacorta – Michele Tuccari – Mario Zanchi

numeroso legislazioni speciali che prevedevano il meccanismo della vendita rateale degli immobili, per lo più a destinazione agricola<sup>38</sup>, con riserva della proprietà.

Con la citata circolare 2755/2007, in vista della unificazione delle banche dati immobiliari, attivata con l'Anagrafe Immobiliare Integrata, che *"attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuando il soggetto titolare di diritti reali"* disposta dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78, è stata eliminata la rilevanza autonoma della riserva di proprietà in sede di intestazione catastale<sup>39</sup>.

A seguito delle indicate modifiche, è oggi impossibile inserire nel quadro A del modello di trascrizione la riserva di proprietà come "patto aggiuntivo", con la conseguenza che l'unica soluzione per dare evidenza della fattispecie è quella di utilizzare nel quadro A l'esistenza di una condizione e, nel quadro D, quella del patto di riservato dominio.

Una osservazione è tuttavia d'obbligo prima di procedere ulteriormente ed è che sicuramente non può volturarsi catastalmente in capo all'acquirente con riserva della proprietà il diritto pieno (e cioè il diritto di proprietà) in quanto non coincidente con il diritto acquistato che, al più, può dar vita, come si è visto in altra parte di questo studio, ad un "possesso titolato o qualificato".

Rimane quindi a questo punto da approfondire quali diritti dovranno comparire, in seguito alla voltura immediata, in capo al venditore e in capo all'acquirente.

Può non essere inutile esaminare le soluzioni utilizzate dalla prassi per la voltura catastale immediata degli atti in cui venditore con riserva della proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo è l'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare – Ente di diritto pubblico economico), il quale impone in tali atti l'inserimento di una clausola a seguito della quale la domanda di voltura catastale dovrà indicare i dati anagrafici dell'acquirente con la qualifica di "possessore per acquisto da ISMEA con patto di riservato dominio".

Una prima soluzione che emerge dalla ricerca è quella di una suddivisione tra diritto del proprietario (ISMEA) e diritto dell'acquirente con riserva della proprietà, qualificati rispettivamente come "diritto del concedente" e "livellario possessore".

Trattasi, con tutta evidenza, di una forzatura che fa emergere una non perfetta coincidenza tra le risultanze dell'atto e quelle della visura catastale, ma che consente almeno di differenziare le posizioni dei soggetti, venditore e acquirente.

Altra soluzione rilevabile è quella di una evidenziazione della posizione dell'acquirente come "possessore".

---

<sup>38</sup> Così Comitato Regionale Toscano, op. cit. che menziona, in particolare, la Legge 12 maggio 1950 n. 230, art. 14 *Provvedimenti per la colonizzazione dell'Altopiano della Sila e dei territori contermini* (provvedimento abrogato con D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 58)

<sup>39</sup> Così Comitato Regionale Notarile Toscano op. cit.

Merita infine dare conto di una risposta della Divisione Centrale Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare del 18 giugno 2018<sup>40</sup> che qui si riporta integralmente:

*«Nella vendita con riserva della proprietà il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata del prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna (art. 1532 c.c.). Detti contratti sono di norma utilizzati nelle vendite di terreni agricoli da parte di un ente pubblico economico (vedasi ISMEA "Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare") che vengono tradizionalmente posti in essere con la clausola del riservato dominio.*

*Occorre rammentare, sotto il profilo generale, che le scritture catastali ordinariamente individuano il soggetto a cui fa carico il pagamento delle imposte, che nel caso specifico è colui che è ammesso, successivamente alla stipula dell'atto, nel possesso del bene (cfr § 34 dell'Istruzione XIV, approvata con D.M. 1 marzo 1949). Da tale principio consegue che il soggetto a favore del quale viene rogato l'atto con la riserva di patto di riservato dominio, è iscritto da subito negli atti del catasto mediante l'esecuzione della domanda di voltura.*

*Dal punto di vista strettamente operativo, affinché anche tramite il modello MUI, nell'intestazione catastale si possa evincere la riserva di proprietà a favore del venditore, si dovrà procedere nel seguente modo:*

- a) va eseguita la formalità ipotecaria di trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio (codice 100), segnalando la presenza di "condizione", affinché il venditore possa essere tutelato in caso di atti dispositivi da parte dell'acquirente; si rammenta che utilizzando il codice 100, la voltura catastale non viene richiesta obbligatoriamente dalla procedura informatica, ma è prevista in via facoltativa.*

*In tale ipotesi si deve richiedere, nei tempi previsti dal D.P.R. n. 650/1972, l'esecuzione della voltura catastale tradizionale cartacea o con supporto informatico (Voltura 1.1) apponendo nell'intestazione della proprietà in capo all'acquirente nel campo "specificazione del diritto" la dizione **"Riservato dominio a favore di XXX (codice fiscale YYY)";***

- b) in seguito al completo pagamento del prezzo, ovvero al venir meno della condizione segnalata nella trascrizione del punto a), sarà dunque necessario un successivo atto ed una nuova formalità ipotecaria di annotazione alla precedente trascrizione. Ai fini dell'aggiornamento della titolarità in catasto, poiché il pagamento della voltura è stato precedentemente assolto, si potrà procedere in via principale con la presentazione di un'istanza di annotamento catastale, che sconta ordinariamente l'imposta di bollo, ovvero, in via subordinata, con la contestuale richiesta di voltura catastale all'atto della presentazione della formalità ipotecaria di annotazione, con il versamento del solo supplemento della tassa ipotecaria previsto per l'aggiornamento degli atti del catasto.*

---

<sup>40</sup> Risposta resa all'Osservatorio di diritto civile e fiscale del Comitato Regionale Notarile Toscano e riportata nello studio citato

*In conclusione non si ritiene opportuno l'uso del diritto 10 (oneri), che può essere menzionato di norma solo nell'ambito delle volture da successioni e da atti giudiziali».*

Seguendo l'impostazione proposta dall'Amministrazione Finanziaria, laddove si volesse procedere all'immediata voltura in capo all'acquirente dando atto dell'esistenza di una riserva della proprietà, occorrerebbe eseguire la trascrizione con il codice residuale 100, evidenziando tuttavia l'esistenza di una condizione e provvedendo ad una voltura catastale autonoma (e cartacea).

Tutte le soluzioni proposte, se da un lato consentono di dare rilievo alla posizione dell'acquirente sotto il profilo del soggetto tenuto a sopportare i carichi fiscali inerenti l'immobile negoziato, dall'altro raggiungono questo scopo attraverso un inevitabile disallineamento tra gli aspetti civilistici del contratto e i diritti che risulteranno evidenziati in sede di visura catastale. Situazione che potrebbe essere facilmente risolta con un intervento normativo atto a dare rilievo alle diverse posizioni dei contraenti.

### **3. Il regime fiscale ai fini delle imposte dirette**

Circa l'esame dei profili fiscali appare necessario muovere dall'esame delle norme che espressamente contemplano il contratto in considerazione procedendo in primo luogo dal comparto delle imposte dirette.

#### **3.1 Le imposte sui redditi**

##### **3.1.1 Vendita con riserva della proprietà e reddito d'impresa**

La fattispecie in esame trova espressa regolamentazione, ai fini fiscali, nell'articolo 109 del TUIR, nell'ambito delle norme generali sulle componenti di reddito d'impresa, specificamente in relazione alle regole di imputazione a periodo. Sebbene il tema non sia strettamente d'interesse notarile, pare utile ricordare che ai sensi dell'art. 109, secondo comma lettera a) *«Ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza: a) i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute, alla data della consegna o spedizione per i beni mobili e della stipulazione dell'atto per gli immobili e per le aziende, ovvero, se diversa o successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale»* con una espressa deroga in relazione ai contratti in questione, per i quali è previsto: *«Non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà»*. La regola si dovrebbe riferire tanto ai beni merce quanto ai beni patrimoniali e contiene la disciplina applicabile sia al cedente che al cessionario<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> Cfr. circolare 13 maggio 2002, n. 41/E, risoluzione 13 ottobre 2016, n. 91/E, risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008 nella quale si legge: *«Se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce, la norma in esame individua il periodo d'imposta nel quale il ricavo concorre alla formazione del reddito, e il bene deve essere eliminato dall'attivo circolante. Se invece il bene oggetto della cessione non rappresenta un bene merce, la disposizione indica l'esercizio in cui il bene deve essere eliminato dall'attivo immobilizzato, facendo così emergere la componente*

Secondo l'amministrazione finanziaria *«l'intento che ha spinto il legislatore a introdurre - ai fini dell'individuazione dell'esercizio di competenza fiscale - una previsione specifica per la vendita con riserva di proprietà è di porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti che, mediante l'apposizione della clausola di riserva di proprietà, intendano rilevare il componente positivo di reddito emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà stessa»*<sup>42</sup>. La previsione troverebbe ragione nella circostanza che *«in presenza di un contratto di vendita con riserva della proprietà o di un contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio: è a tale ultima data, quindi, che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui ai fini della redazione del bilancio e ai fini fiscali rileva il trasferimento del bene»*. In sostanza, l'individuazione del momento della stipula, anche nel caso della vendita con riserva della proprietà, parrebbe rispondere al criterio generale di individuazione della competenza per i beni immobili che attribuisce rilievo al dato formale dell'atto suscettibile di produrre l'effetto traslativo della proprietà o di altro diritto reale. Nella compravendita con riserva della proprietà, infatti, l'effetto traslativo si verificherà automaticamente con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, senza alcun ulteriore atto formale espressione di volontà negoziale e ciò ha reso necessario fissare alla data della stipula il momento rilevante anche per fini antielusivi<sup>43</sup>.

La scelta effettuata a livello normativo va esaminata da un ulteriore punto di vista, ossia nell'ipotesi in cui si verifichino eventi patologici del contratto. Nella prassi, in coerenza con la previsione che prescrive l'irrelevanza della clausola di riserva, la risoluzione del contratto prima dell'effettivo trasferimento del diritto reale è trattata alla stregua di un ulteriore evento traslativo. In quest'ottica l'amministrazione finanziaria ha precisato che l'eventuale plusvalenza determinatasi all'atto della

---

*straordinaria di reddito che concorre alla formazione della base imponibile; con riferimento al cessionario, se il bene oggetto della cessione rappresenta un bene merce la norma permette di stabilire il periodo in cui il costo concorre alla formazione del reddito, e in cui il bene deve essere inserito nell'attivo circolante. Se il bene oggetto della cessione non rappresenta un bene merce, la norma indica il periodo a partire dal quale il bene si reputa entrato nel patrimonio dell'impresa (con le relative conseguenze anche sul processo di ammortamento)»*. Più di recente si veda anche risposta a interpello n. 92 del 2 aprile 2019

<sup>42</sup> Testualmente Ris. 338/2008 cit.

<sup>43</sup> Secondo TINELLI, *Commento sub art. 109*, in Tinelli (a cura di), *Commentario al testo Unico delle imposte sui redditi*, Padova, 2009, 993, le clausole di riserva della proprietà o di locazione con patto di trasferimento sono pattuizioni considerate fiscalmente non significative poiché sintomatiche di un intento elusivo delle parti finalizzato a spostare in avanti l'imputazione del componente positivo di reddito. Cfr. anche DEL FEDERICO-GIORGI, *Forma e sostanza nei rapporti tra norme civilistico-contabili e norme fiscali*, Dir. e prat. trib. Int., 2017, 406 che considerano emblematico della "virata" sostanzialista del legislatore tributario, il regime della vendita con riserva della proprietà ai fini dell'individuazione del momento di competenza, in cui proprio l'elemento qualificante la fattispecie sotto il profilo civilistico – ossia la riserva di proprietà – è sacrificato dal legislatore tributario in omaggio ad esigenze di certezza e semplificazione. Si svaluta, così, il "titolo" giuridico ma non vi è alcuna prevalenza del dato economico: è, infatti, lo stesso art. 1523 c.c., che disciplina civilisticamente la fattispecie, a chiarire che, per quanto il compratore acquisti la proprietà del bene con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, anticipa l'assunzione dei rischi già al momento della consegna; per FANTOZZI – PAPARELLA, *Lezioni diritto tributario dell'impresa*, Milanofiori Assago (MI), 2014, 113 l'irrelevanza della clausola di riserva si giustifica con la circostanza che le parti pattuiscono il verificarsi dell'effetto traslativo sin dalla stipula del contratto per cui il differimento del trasferimento assume sostanzialmente una funzione di garanzia.

cessione del bene (con riserva della proprietà) non può essere oggetto di rettifica in caso di inadempimento del cessionario poiché la componente di reddito è stata già assoggettata a tassazione in via definitiva nel periodo di competenza. Il bene dovrà essere nuovamente iscritto al suo valore normale, con storno del credito residuo ed emersione di una perdita su credito o di una sopravvenienza attiva<sup>44</sup>.

### **3.1.2 Plusvalenze realizzate al di fuori del regime d'impresa. Il momento rilevante per il computo del quinquennio**

Ai fini delle imposte sul reddito il D.P.R. n. 917/1986, all'art. 67 lett. b) contempla fra i redditi diversi, se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni, *«le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.*

Il legislatore ha inteso assoggettare ad imposta sul reddito le operazioni di cessione della "proprietà" o di "diritti reali" (art. 9, comma 5 TUIR) anche se occasionali, che presentano carattere speculativo secondo una presunzione legale *"iuris et de iure"* che ricollega la tassazione della plusvalenza ad un intervallo temporale inferiore al quinquennio tra acquisto e rivendita della proprietà o del diritto reale sul bene immobile<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> Cfr. risposta a interpello n. 92 del 2 aprile 2019 nella quale si legge: *«La risoluzione del contratto per inadempimento (dal quale risulta un mancato pagamento, da parte dell'acquirente, di ... euro previsti a saldo del corrispettivo pattuito nella scrittura di cessione di azienda) produrrebbe, quindi, un nuovo evento realizzativo esclusivamente rilevante ai fini fiscali, consistente nel ritrasferimento dell'azienda dalla Signora Alfa alla Società Beta. Di conseguenza, con riferimento alla posizione del soggetto istante, si ritiene che nel momento dell'efficacia giuridica della riconsegna del complesso aziendale, conseguente all'atto di risoluzione consensuale di contratto di cessione d'azienda, la società Beta: 1) vedrà attribuirsi l'azienda (riconsegnata) a un valore pari al valore normale dei beni che la compongono; 2) dovrà stornare il valore residuo del credito (derivante dalla cessione del ...) per un importo pari al valore dell'azienda riconsegnata, come determinato al punto precedente. Pertanto: a) nell'ipotesi in cui il valore dell'azienda sia inferiore al valore residuo del credito, la differenza costituirà una perdita su crediti deducibile ai fini IRES ai sensi dell'articolo 101, comma 5, del TUIR; b) nell'ipotesi, invero più remota, in cui il valore dell'azienda sia superiore al valore residuo del credito, emergerà una sopravvenienza attiva che concorrerà alla formazione della base imponibile ai fini IRES ai sensi dell'articolo 88 del TUIR. Con riferimento al secondo quesito posto, relativo al procedimento di ammortamento dei beni rientrati nella titolarità e nel possesso della società Beta, si rappresenta quanto segue. Come già descritto, a seguito del nuovo evento realizzativo relativo al periodo d'imposta in cui si determina il ritrasferimento, la società istante vedrà attribuirsi l'azienda (riconsegnata) a un valore pari al valore normale dei beni che la compongono. Di conseguenza, questi valori rappresentano il costo fiscale dei singoli beni dell'impresa, ai sensi dell'articolo 110 del TUIR, cui commisurare gli ammortamenti, nel rispetto dei coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988»*

<sup>45</sup> L'art. 67 rispondendo, infatti, all'insorta necessità di inserire presunzioni assolute al solo fine di escludere la sussistenza di finalità speculative trascorso un certo periodo di tempo, determina una definitiva eliminazione del consolidato criterio residuale di definizione dei redditi non altrimenti riconducibili a fattispecie specifiche cfr. Studio 34/2006/T, *Legge finanziaria 2006 individuazione e calcolo delle plusvalenze immobiliari*, est. CIGNARELLA

In sostanza, costituisce un reddito diverso la plusvalenza realizzata mediante cessione a titolo oneroso di immobili, da parte di soggetti privati. Nel caso di alienazione di terreni edificabili, la plusvalenza è imponibile in ogni caso, mentre, per gli altri immobili, non si realizza ove il fabbricato, oggetto della cessione, sia stato acquisito dal cedente per successione, oppure sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, per la maggior parte del periodo in cui ne è stato proprietario; oppure, infine, se tra l'acquisto o la costruzione e la cessione dell'immobile siano trascorsi cinque anni.

Il problema dell'individuazione del *dies a quo* per il computo del quinquennio si è posto in maniera particolare in presenza di clausole contrattuali della specie qui in considerazione che comportano una dissociazione tra il momento in cui avviene la consegna del bene - all'atto stesso della conclusione del contratto di vendita, con contestuale assunzione per il compratore dei rischi afferenti al perimento della cosa - e il momento in cui si verifica l'effetto traslativo.

La mancanza di una espressa disciplina sul punto con riferimento alle plusvalenze immobiliari ha indotto a chiedersi se si potesse applicare, in via estensiva, quanto prescritto per i redditi di impresa ovvero se, per la produzione dei redditi diversi, occorresse aver riguardo al momento in cui si verifica, sul piano sostanziale, il trasferimento del diritto di proprietà<sup>46</sup>.

A livello normativo l'art. 67 lett. b) fa riferimento, per il computo del quinquennio, all'atto della "cessione" dell'immobile. In assenza di una previsione simile a quella di cui all'art. 109 del TUIR, l'amministrazione finanziaria ha ritenuto necessario individuare la decorrenza dei cinque di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del TUIR, a partire dal momento in cui si verifica l'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita con riserva della proprietà<sup>47</sup>.

Anche sul fronte dell'interpretazione giurisprudenziale la tesi prevalente<sup>48</sup>, seppur con alcune voci dissonanti<sup>49</sup>, è per l'individuazione del *dies a quo* per il computo del

---

<sup>46</sup> Cfr. Studio 45-2011/T, *Plusvalenze immobiliari: lo stato dell'arte*, estt. BASILAVECCHIA - CIGNARELLA

<sup>47</sup> Risoluzione n. 28/E 2009, il concetto è ribadito nella risposta ad interpello dell'AE n. 296/2019; nello stesso senso Studio 21-2012/T, *Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili*, est. RAPONI; Studio 182-2019/T, *Plusvalenze immobiliari: analisi di recenti documenti di prassi e arresti giurisprudenziali*, est. RAPONI, ove si evidenzia anche la differenza di trattamento con la vendita a rate, che prevede, in assenza della clausola di riservato dominio, il trasferimento immediato della proprietà in capo all'acquirente precisando che la fattispecie è regolata dall'art. 68, comma 7, lett. f) TUIR, in forza del quale sarà assoggettata ad imposizione la parte di corrispettivo percepita nel singolo periodo d'imposta secondo il principio di cassa.

<sup>48</sup> Comm. trib. regionale Lombardia Milano Sez. XIV, Sent., 04-12-2017, n. 5034; Commiss. Trib. Reg. Lazio Roma Sez. XXIX, Sent., 08-03-2016, n. 1216, secondo cui "In assenza di deroghe - diversamente da quanto avviene, ad esempio, in tema di contabilizzazione dei ricavi, ai sensi dell'art. 109 comma 2 lett. a) TUIR e dell'art. 2 comma 2 n. 1, ai fini imposte sui redditi, e, dell'art. 6 D.P.R. n. 633 del 1972, per l'IVA - nell'ipotesi di vendita con riserva di proprietà, l'interprete è vincolato al dato normativo, che indica chiaramente che il *dies a quo* ai fini della decorrenza del quinquennio di cui alla norma citata è quello dell'acquisto della proprietà del bene, senza attribuire alcun rilievo ad un'eventuale disponibilità precedente ad altro titolo (come condivisibilmente ritenuto dall'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 28/E del 30 gennaio 2009)."

<sup>49</sup> Comm. trib. regionale Piemonte Torino Sez. I, Sent., 14-6-2017, n. 946; Comm. Trib. Reg. Puglia Bari Sez. VI, sent. 18-06-2013, n. 67; Comm. Trib. Reg. Puglia sez. Foggia, sent. 1-7-2011, n. 164

quinquennio nel momento in cui si realizza l'effetto traslativo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo<sup>50</sup>.

In senso analogo si è espressa anche la Corte di Cassazione con una interessante pronuncia che merita di essere segnalata per la profondità delle argomentazioni spese a sostegno di una opzione ermeneutica che non smentisce la posizione adottata nella prassi, ma fa emergere una visione più complessa<sup>51</sup>.

In primo luogo la pronuncia sgombra il campo dal latente equivoco relativo all'esistenza nel sistema di un principio generale riguardante il regime fiscale della vendita con riserva della proprietà. L'accento viene invece posto sulla struttura del presupposto dei singoli tributi e sulle logiche intrinseche ai relativi sistemi impositivi, per negare l'esistenza di una regola generale di irrilevanza della clausola di riserva<sup>52</sup>.

La giurisprudenza di legittimità non trascura tuttavia gli aspetti sostanziali sottesi alla questione, muovendo dalla ricognizione delle prerogative spettanti all'acquirente e, dunque, dalla posizione giuridica soggettiva che, sul piano civilistico, può essere riconosciuta al compratore.

L'approccio metodologico è assai apprezzabile. Lo sforzo interpretativo compiuto è volto a verificare se il presupposto del tributo possa essere integrato già al momento della stipula dell'atto avendo riguardo alla posizione giuridica soggettiva che in quel momento riveste l'acquirente. Ed in effetti, la Cassazione distinguendo la situazione giuridica dell'acquirente con patto di riservato dominio, assimilata a un diritto reale di godimento - che sorge con la stipula del negozio di vendita e l'immissione nel possesso del bene immobile<sup>53</sup> - dalla situazione giuridica che si determina, invece, con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, giunge a ritenere che la "situazione connotata da realtà", propria dell'acquirente con clausola di riservato dominio, ceduta a titolo oneroso possa astrattamente determinare l'insorgenza di una plusvalenza tassabile.

---

<sup>50</sup> Si è osservato che così ragionando «non risulterà mai plusvalente la vendita con riserva della proprietà, conclusa durante i cinque anni successivi all'acquisto del bene venduto, nella quale sia stabilita la scadenza dell'ultima rata, e quindi l'effetto traslativo, dopo il decorso dei cinque anni dalla data di acquisto. In tal caso infatti il trasferimento oneroso si verificherà in un momento nel quale, per espressa disposizione normativa, non potrà più valere come fatto generatore di plusvalenze immobiliari, essendo a quella data già decorso il quinquennio esentativo» cfr. Studio 182-2019/T, *Plusvalenze immobiliari: analisi di recenti documenti di prassi e arresti giurisprudenziali*, est. Raponi, ove pur si avverte dei possibili profili elusivi che potrebbero spingere il fisco ad una riquilificazione della fattispecie.

<sup>51</sup> Cassazione 20 novembre 2015, n. 23751

<sup>52</sup> In proposito la Corte afferma testualmente: «Ogni disciplina d'imposta contempla diversi presupposti di fatto cui riconduce l'insorgenza del tributo, sicché non sembra potersi rinvenire nel "fatto" descritto come "cessione della proprietà (o del diritto reale) su bene immobile" un elemento immodificabile delle diverse fattispecie tributarie, sempre identico a se stesso, occorrendo verificare volta per volta come la legge, nel caso specifico, considera l'operazione economica rilevante ai fini fiscali, potendo a tal fine venire in rilievo - secondo ragioni di opportunità determinate da intenti antielusivi, ovvero di politica economica - il momento della formazione del consenso (stipula del contratto), ovvero quello della produzione degli effetti giuridici (trasferimento del diritto), o ancora quello dell'adempimento delle obbligazioni (consegna del bene)».

<sup>53</sup> «la più recente dottrina configura la posizione dell'acquirente con riservato dominio come situazione giuridica complessa, contraddistinta da poteri ed obblighi che "ineriscono direttamente" al bene immobile e si connotano per il carattere di realtà, sia sotto il profilo strutturale (l'acquirente è titolare di poteri di fatto sul bene immobile assimilabili a quelli propri di un diritto reale di godimento, e l'acquisto - trascritto - è opponibile erga omnes), che in relazione al profilo della tutela (l'acquirente è ritenuto legittimato all'esercizio della tutela possessoria e delle azioni petitorie, oltre alla azione risarcitoria, nei confronti dei terzi)».



In definitiva, la giurisprudenza evidenzia che il contratto di vendita con riserva della proprietà è titolo per l'acquisto, non solo del diritto di piena proprietà, che verrà trasferito al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo pattuito, ma anche di un diritto reale di godimento che nasce con la stipula dell'atto e che, ove ceduto a titolo oneroso, è astrattamente suscettibile di originare un plusvalore.

In sostanza, in base a questa tesi, pare necessario distinguere tra la cessione del diritto reale che sorge in testa al compratore (che evidentemente può essere trasferito tramite la cessione del contratto) dalla cessione del bene immobile, la cui titolarità da parte del compratore come pieno proprietario si acquista con il pagamento dell'ultima rata di prezzo.

La tesi giurisprudenziale non si discosta dall'impostazione seguita negli studi del Consiglio Nazionale del Notariato in tema di plusvalenze immobiliari ove si è rilevato che oggetto del trasferimento a titolo oneroso non è necessariamente il diritto di proprietà sul bene, potendo invero determinare plusvalenze imponibili anche gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento<sup>54</sup>.

L'approccio giurisprudenziale, anche in termini di conseguenze sul piano impositivo, nella parte in cui si riferisce alla cessione del diritto spettante al compratore, riguarda evidentemente l'ipotesi in cui l'acquirente con riserva della proprietà si spogli – con cessione a titolo oneroso – della propria "situazione reale" dopo averla acquisita e ove questa sia ancora esistente. Trattasi infatti di una situazione giuridica soggettiva che si modifica con il pagamento integrale del prezzo, poiché l'acquirente in quel momento diviene pieno proprietario.

In definitiva l'acquirente con riserva della proprietà può cedere:

- 1) La propria posizione contrattuale prima dell'integrale pagamento del prezzo.  
In questa ipotesi la cessione – secondo l'interpretazione giurisprudenziale – è suscettibile di generare plusvalenza e il termine quinquennale decorrerà dalla stipula dell'atto di compravendita con riserva delle proprietà. Inoltre, la stessa giurisprudenza menzionata afferma in proposito che *«l'eventuale incremento patrimoniale conseguito dal contribuente e costituito "dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta .....ed il prezzo di acquisto....del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo" (art. 82, comma 1 TUIR, testo vigente ratione temporis - attuale art. 68, comma 1 -) deve essere accertato comparando beni omogenei, tali essendo i valori dei corrispettivi percepiti e del prezzo pagato relativi ai contratti di acquisto e di rivendita aventi ad oggetto il medesimo diritto sull'immobile»*. Di conseguenza parrebbe logico, ai fini dell'individuazione dei parametri per il calcolo dell'eventuale plusvalenza, fare riferimento, in tali casi, al prezzo corrisposto al

---

<sup>54</sup> Cfr. Studio 45-2011/T, *Plusvalenze immobiliari: lo stato dell'arte*, estt. BASILAVECCHIA – CIGNARELLA ed ivi il riferimento agli studi precedenti nei quali, si è anche precisato che il termine "cessione a titolo oneroso" di cui all'art. 67, primo comma, lettera b), del Tuir non è da riferire alle sole ipotesi di compravendita, bensì da estendere a tutte le fattispecie contrattuali che attuino un trasferimento a titolo oneroso. Cfr. anche risoluzione 233/E 2009 che argomenta dall'art. 9, comma 5, del TUIR in base al quale "ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento".

venditore con riserva della proprietà fino al momento della cessione del contratto da parte dell'acquirente e il corrispettivo conseguito per l'acquisto del particolare diritto reale, proprio dell'acquirente con clausola di riservato dominio<sup>55</sup>.

- 2) Il diritto di proprietà piena acquistato per effetto dell'integrale pagamento del prezzo.

In tale caso il quinquennio decorrerà, evidentemente, dal momento in cui si verifica l'effetto traslativo e i parametri per il calcolo dell'eventuale plusvalenza saranno quelli ordinariamente applicabili

### **3.1.3 Riserva della proprietà e imputazione dei redditi fondiari**

Prima di affrontare più da vicino il tema dell'imputazione del reddito fondiario ove l'immobile sia stato ceduto con la clausola di riserva della proprietà, si deve ricordare che l'art. 1 del TUIR individua nel *possesso* la relazione giuridica che deve intercorrere tra il reddito e il soggetto passivo. Il *possesso* rappresenta il collegamento tra l'elemento oggettivo (ossia il reddito) e l'elemento soggettivo (soggetto passivo) della fattispecie impositiva, e dunque lo strumento per l'identificazione dello stesso soggetto passivo.

Per l'imputazione di un reddito ad un dato soggetto non rileva dunque la mera disponibilità finanziaria ma le regole afferenti alle singole categorie reddituali in base alle quali va valutata l'esistenza di una relazione in grado di connettere gli elementi soggettivi e oggettivi della fattispecie<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Ma si vedano, in una prospettiva diversa, le considerazioni svolte nello Studio n. 32-2017/T, *Novità in materia di plusvalenze immobiliari: aspetti notarili*, est RAPONI, in merito alla possibile rilevanza ai fini reddituali dei corrispettivi ricevuti per la cessione del contratto che potrebbero astrattamente inquadrarsi nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67 lettera l) del TUIR

<sup>56</sup> In relazione alla nozione di possesso richiamata anche nell'art. 1 del TUR le elaborazioni dottrinali si sono orientate in diverse direzioni. Secondo una prima opinione il concetto di possesso andrebbe inteso nel significato di cui agli art. 1140 c.c., in questo senso si sono espressi GALEOTTI FLORI, *Il possesso del reddito nell'ordinamento dei tributi diretti. Aspetti particolari*, Padova, 1983, *passim*; PIGNATONE, *Il possesso di redditi prodotti in forma associata*, Dir. e prat. trib., 1982 I, 632; PUOTI, *L'imposta sul reddito delle persone fisiche*, Padova, 2001, 6. In relazione a questa impostazione si è obiettato che perderebbero di rilevanza le situazioni giuridiche insuscettibili di apprensione materiale, come i diritti di credito o l'azienda, cosicché una relazione di tipo civilistico potrebbe riferirsi al massimo al cespite fonte del reddito, cfr. in questo senso FANTOZZI, *Il diritto tributario*, Torino, 2003, 784, che richiama per questa posizione critica MICCINESI, *L'imposizione sui redditi nel fallimento*, 78; FEDELE, *Possesso di redditi, capacità contributiva e incostituzionalità del cumulo*, Giur. cost. 1976, 2165, nota 10; FALSITTA, *La tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze nelle imposte sul reddito*, Padova, 1978, 298; PAPARELLA, *Possesso di redditi e interposizione fittizia*, Milano, 2000, 128; più convincente appariva la tesi che individuava nella disponibilità effettiva del reddito la situazione giuridica rilevante per l'individuazione del soggetto passivo poiché essa trovava un riferimento nella relazione ministeriale all'art. 1 del DPR 597/1973, aveva il pregio risultare coerente con il dato normativo che disciplinava l'elemento materiale del presupposto in termini descrittivi e casistici e aderente alla impostazione in base alla quale il soggetto passivo dovesse individuarsi in ragione della possibilità di godimento della ricchezza imponibile e non della mera titolarità della fonte. In questo senso POTITO, *L'ordinamento tributario italiano*, Milano, 1978, 181; D'AMATI, *Diritto tributario. Lineamenti legislativi*, Torino, 1981, 128; FERLAZZO NATOLI, *Il fatto rilevante nel diritto tributario. Contributo allo studio del «presupposto di fatto» del tributo*, Riv. dir. trib., 1994, I 454. Tale orientamento era però condizionato da diverse norme del DPR 597/1973 venute meno con il passaggio al nuovo Testo Unico e comportava una contrapposizione netta tra godimento della ricchezza e titolarità della fonte, tanto da sollecitare l'elaborazione di un concetto di possesso che si appuntasse sulle situazioni giuridiche soggettive idonee a

Per l'imputazione dei redditi fondiari vale la previsione di cui all'art. 26, D.P.R. del TUIR secondo la quale questi redditi «*concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso*».

La disposizione è intesa nel senso che l'imputazione soggettiva avviene nei confronti di quei soggetti cui è riferibile il possesso, non dei redditi prodotti (in ossequio alla regola generale di cui all'art. 1 prima menzionato), ma del cespite che li produce, costituito da una *res* materiale, ossia l'immobile<sup>57</sup>. È infatti espressamente stabilito che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito indipendentemente dalla relativa percezione per il solo fatto della titolarità di un diritto reale che attribuisce il possesso del bene immobile, ancorché la fonte del reddito debba essere individuata in un atto di gestione (o di una attività produttiva per i redditi agrari) in relazione ad un diritto che abilita al possesso e dunque allo sfruttamento del bene<sup>58</sup>.

In base all'interpretazione prevalente in dottrina il concetto di possesso cui si riferisce l'art. 26 costituisce un richiamo, imposto dall'art. 53 cost., all'istituto civilistico disciplinato dall'art. 1140 c.c.<sup>59</sup> con la convinzione, da parte di alcuni, che il presupposto possa essere integrato non solo per effetto del possesso derivante da titolo idoneo (ossia accompagnato dalla titolarità di una delle situazioni giuridiche soggettive indicate dalla norma) ma anche dal possesso privo di titolo<sup>60</sup>.

In relazione alla previgente disciplina<sup>61</sup> e probabilmente sulla base di una impostazione teorica superata<sup>62</sup>, anche l'amministrazione finanziaria e la

---

conferire il potere di godere e destinare il reddito (cfr. FEDELE, «Possesso» di redditi, cit., 2164). È parsa da ultimo preferibile la tesi secondo cui il concetto di possesso assume un significato con riferimento alle relazioni giuridicamente qualificate, desumibili dalle norme relative alle singole categorie di reddito, vantate dal soggetto passivo nei confronti della fonte reddituale, ferma restando l'irrelevanza delle situazioni di fatto. Cfr. FANTOZZI, il diritto tributario, cit. 785 che richiama TABET, *Confusione nell'antielusione (a proposito della comunione convenzionale dei redditi)*, in *Boll. trib.*, 1989, 1283; TOSI, *La nozione di reddito*, 47, PAPARELLA, *Possesso di redditi*, cit. 157

<sup>57</sup> Cfr. NUSSI, *L'imputazione del reddito nel diritto tributario*, Padova, 1996, 450-451; MARINI, *Contributo allo studio dell'imposta comunale sugli immobili*, Milano, 2000, 71 ss.; INTERDONATO, *I redditi fondiari*, in AA.VV. *Imposta sul reddito delle persone fisiche*, Tesoro (diretta da), *Giurisprudenza sistematica di diritto tributario*, TORINO, 1994, 174 ss.; RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, parte speciale, Milano, 2002, 34

<sup>58</sup> Per FEDELE, *L'imposizione immobiliare. Dalla metafora della "fonte" all'intenzionalità del risultato produttivo*, *Riv. dir. trib.*, 2011, 535 ss. l'idea stessa del "reddito da cespite" risultante dal dispiegarsi di una "forza produttiva" oggettivamente configurata, è incompatibile con l'attuale assetto sistematico delle imposte sui redditi poiché l'incremento patrimoniale nel quale si sostanzia il reddito deriva sempre da scelte volontarie e consapevoli del soggetto che lo produce. Per il reddito dei fabbricati la "destinazione" rilevante ai fini della produzione del reddito può ritenersi implicita nella edificazione o nell'acquisto volontario della proprietà o di un diritto reale parziario su di essi; in tema anche RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, parte speciale, Milano, 2009, 111-112. Per una definizione di reddito fondiario, come reddito potenziale e astratto, più che reddito presunto, si veda MICCINESI, *La morosità del conduttore: occasione e spunti per una riflessione sul reddito dei fabbricati*, *Riv. dir. fin.*, 1985, 275

<sup>59</sup> cfr. TINELLI - MENCARELLI, *Lineamenti giuridici dell'imposta sul reddito delle persone fisiche*, Torino, 2018, 96 ed ivi ulteriori riferimenti bibliografici.

<sup>60</sup> INTERDONATO, *I redditi fondiari*, in AA.VV. *Imposta sul reddito delle persone fisiche*, Tesoro (diretta da), *Giurisprudenza sistematica di diritto tributario*, Torino, 1994, I, 176; MARINI, *Contributo allo studio dell'imposta comunale sugli immobili*, cit. 75 ss.

<sup>61</sup> cfr. 32, comma 1 D.P.R. 597 del 29 settembre 1973 secondo cui «*Il reddito dei fabbricati è quello derivante dal possesso, a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, di costruzioni o porzioni di costruzioni stabili, di*

giurisprudenza ritenevano imputabili i redditi qui in considerazione al soggetto possessore pur in assenza di un titolo che attribuisse un diritto reale. La casistica era prevalentemente riferita ad ipotesi di assegnazione di alloggi in locazione con patto di futura vendita<sup>63</sup> e si argomentava per l'insorgenza del presupposto in capo al cessionario possessore del reddito in virtù della sua posizione idonea a trarre dal bene le relative utilità economiche che, parallelamente, svuotava il diritto del proprietario del suo contenuto fondamentale.

Nella prassi successiva è prevalsa invece l'idea che il possesso debba trovare la sua fonte in un diritto reale<sup>64</sup> ed anche la giurisprudenza di legittimità ha accolto la

---

*qualsiasi specie e destinazione, esistenti sul suolo o nel sottosuolo o assicurate stabilmente alla terra, suscettibili di reddito autonomo».*

<sup>62</sup> Cfr. nota n. 56 per i riferimenti dottrinali relativi alla nozione di possesso in termini possibilità di godimento della ricchezza imponibile a prescindere dalla titolarità della fonte nella vigenza del DPR 597/1973.

<sup>63</sup> Cfr. Nota n. 11/1971 del 5 luglio 1979 Dir. II.DD. Irpef - Alloggi ceduti in locazione con patto di futura vendita -in cui si legge «la scrivente ritiene che per i redditi degli alloggi costruiti dall'Ente di che trattasi e da questo concessi in locazione con patto di futura vendita incombe sui locatari, proprietari di fatto, l'obbligo della dichiarazione ai fini dell'Irpef e dell'Ilor»; Nota n. 7/1248 del 6 agosto 1981 Dir. II.DD. - Assegnazione a riscatto di alloggio con perfezionamento del passaggio della proprietà: «la scrivente ritiene che, analogamente a quanto avviene nelle assegnazioni di case a riscatto da parte di Enti pubblici, nell'ipotesi rappresentata dal Sig. .... si verifica una cessione dell'alloggio in proprietà, anche se - in presenza di pagamento rateale del prezzo - gli effetti dell'atto di cessione si esauriscono con il pagamento dell'ultima rata. Ciò non toglie però, che agli effetti dell'imputazione del reddito immobiliare il presupposto sorga in capo al cessionario possessore del reddito in virtù del diritto derivantegli dall'assegnazione dell'alloggio. Invero, ben difficilmente potrebbe affermarsi che, nel caso in esame, l'Amministrazione Finanziaria rimanga proprietaria dell'alloggio assegnato, in quanto la medesima non ha più le potestà che costituiscono il contenuto fondamentale del diritto di proprietà: il diritto di alienare e quello di godere del bene. In realtà, l'acquirente diventa possessore dell'immobile traendone le relative utilità economiche. Diversamente ragionando, dovrebbe configurarsi un contratto di comodato, in virtù del quale il reddito dell'immobile continuerebbe ad imputarsi al proprietario: il che evidentemente non è»; Dec. n. 6393 del 26 settembre 1987 della Comm. trib. centr. - Imposte dirette - Reddito di fabbricato dell'I.A.C.P. - Assegnatario dell'alloggio con patto di futura vendita - Soggetto passivo d'imposta «nello stato di fatto esistente, il Sig. F.E., quale assegnatario dell'alloggio di cui si tratta, nonché fruitore a tale titolo dell'alloggio stesso, è tenuto, non soltanto a dichiarare il reddito dell'immobile ai fini dell'Irpef ed eventualmente dell'Ilor, bensì anche a cumularlo ai restanti suoi redditi ai fini del tributo personale che è tenuto a corrispondere, Infondata si appalesa, di conseguenza, la pretesa del contribuente di essere sgravato dal relativo onere essendo ininfluente ai fini possessori ed alla conseguente fruizione del reddito, la circostanza che il contratto di vendita dell'appartamento non si è ancora perfezionato poiché rimandata a dopo il pagamento dell'ultima rata»; Dec. n. 3102 del 6 maggio 1989 della Comm. trib. centr. Irpef - Immobile di cooperativa edilizia - Assegnazione provvisoria ad un socio - Riferibilità del reddito - All'assegnatario - Ammissibilità: «Sussiste, con riferimento all'aspetto tributario, che il concetto di possesso di un immobile non necessariamente si accompagna con quello di titolarità di un diritto reale sullo stesso. Più precisamente, non vi è contrasto fra il dettato dell'art. 32 del D.P.R. n. 597 del 1973 e l'assoggettamento ad imposizione del reddito fondiario goduto dall'assegnatario non ancora proprietario dell'immobile. Il riferimento del reddito, effettivo o potenziale, di un immobile ad un determinato soggetto deve infatti intendersi, agli effetti fiscali, basato sulla disponibilità di fatto del reddito stesso, anche a prescindere dalla formale titolarità giuridica sul bene da cui l'utilità proviene. In questo senso, così come si può avere il possesso di un usufrutto (utile anche ai fini dell'usucapione) senza giuridicamente avere anche il diritto corrispondente, si può godere di una abitazione nel modo corrispondente all'esercizio del diritto reale previsto dall'art. 1022 del codice civile, anche senza che il diritto stesso sia stato espressamente costituito con le formalità prescritte. In altri termini, deve ritenersi che, per rispondere in sede Irpef di un reddito fondiario, non è indispensabile possedere un titolo legale alla sua percezione ma è necessario e sufficiente possedere la disponibilità di fatto del reddito stesso, percepito o percepibile, come se derivasse dall'esercizio di un titolo idoneo (nella specie di un diritto reale di godimento sulla cosa) indipendentemente dalla regolare sussistenza del titolo stesso».

<sup>64</sup> Cfr. circ. 27.5.1994, n. 73/E, (punto 2.3.1.), nella quale era stato affermato che, in presenza del solo contratto preliminare, il reddito dell'unità immobiliare oggetto dell'obbligazione di compravendita deve essere dichiarato dal

medesima impostazione<sup>65</sup>. In particolare la Cassazione ha affermato che il presupposto della tassazione dei redditi fondiari è la proprietà (o la titolarità di altro diritto reale) dei beni immobili, mentre a nulla rileva, ai fini impositivi la materiale disponibilità o l'effettivo godimento dei detti beni o la qualificazione del soggetto d'imposta<sup>66</sup>.

Si concorda, inoltre, sul fatto che i redditi fondiari non possono essere imputati al soggetto titolare del diritto di proprietà ove gravi su di esso altro diritto reale che implichi il possesso e il godimento del bene, ossia al nudo proprietario<sup>67</sup>. In ogni caso la formula normativa «altro diritto reale» consente di individuare ulteriori soggetti, diversi dal pieno proprietario e dai titolari dei diritti reali espressamente menzionati cui debbono essere imputati i redditi fondiari<sup>68</sup>.

A questo proposito, viene da chiedersi se l'acquirente con clausola di riservato dominio possa essere incluso fra i soggetti passivi.

L'amministrazione finanziaria si è espressa di recente con specifico riferimento alla vendita con riserva della proprietà richiamando la posizione in tema di plusvalenza e precedenti indirizzi di prassi riferiti ad ipotesi differenti da quella in considerazione<sup>69</sup> ed ha affermato che «*titolare del reddito fondiario, finché non si realizza l'effetto traslativo, ovvero con il pagamento dell'ultima rata, continuerà ad essere l'istante [ossia l'alienante n.d.r.] sulla quale graveranno anche gli obblighi dichiarativi*»<sup>70</sup>.

La soluzione raggiunta, pur apparendo in linea con l'idea – consolidata nella prassi – che il possesso del bene idoneo a integrare il presupposto del tributo trovi la sua fonte in un diritto reale, non pare tenere in debito conto le peculiarità del contratto di vendita con riserva della proprietà.

---

promittente venditore, anche se il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile e lo abbia concesso in locazione a terzi. Nello stesso senso l'amministrazione finanziaria si è espressa nelle risoluzioni n. 381/E 2008 e 394/E 2008, affermando che se il comodatario concede in locazione l'immobile, la titolarità del reddito fondiario non viene trasferita dal proprietario-comodante al comodatario-locatore, per cui il reddito del fabbricato deve essere dichiarato dal primo. Il contratto di comodato non trasferisce infatti la titolarità del reddito fondiario al comodatario (trattandosi di un contratto ad effetti obbligatori e non reali).

<sup>65</sup> La Corte di cassazione ha affermato, nella sentenza dell'8.11.2017, n. 26447, che il concetto di reddito fondiario è sempre correlato alla titolarità di un diritto reale sul bene immobile censito in catasto, a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia stato concesso in affitto o in locazione e che i relativi canoni non siano stati percepiti. Di conseguenza, nel caso di un promissario acquirente locatore, privo della titolarità di un diritto reale immobiliare, i canoni percepiti vanno dichiarati come reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. e), del TUIR

<sup>66</sup> Sentenza n. 8821 del 16 aprile 2014 della Cassazione Civile, Sez. V; Sent. n. 4857 del 14 maggio 1998 della Corte Cass., Sez. I civ.

<sup>67</sup> Cfr. Ris. n. 381/E del 14 ottobre 2008; Dec. n. 3834 del 16 luglio 1996 della Comm. trib. centr., Sez. IV; Dec. n. 3833 del 16 luglio 1996 della Comm. trib. centr., Sez. IV

<sup>68</sup> Come, ad esempio, il titolare del diritto di abitazione. Si tratta del diritto normalmente attribuito, nell'ambito della riforma del diritto di famiglia, al coniuge superstite. Al riguardo, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito, nella circ. 10.6.1993, n. 7/1106, che il diritto di abitazione ha rilevanza fiscale anche se non è trascritto, in quanto il reddito dell'immobile su cui è costituito il diritto deve essere dichiarato dal titolare del diritto reale di godimento e non dall'intestatario dell'immobile.

<sup>69</sup> Cfr. Circolare del 27/05/1994 n. 73 - Min. Finanze - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. relativa al caso in cui l'immobile oggetto di contratto preliminare di compravendita sia nel possesso del promittente acquirente. Rispetto a questa ipotesi l'amministrazione ha chiarito che, ove vi sia l'effettiva immissione in possesso nell'immobile dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà, se l'atto scritto non è idoneo a trasferire il diritto di proprietà, il reddito dell'unità immobiliare in oggetto dev'essere dichiarato dal promittente venditore tanto se il promissario acquirente sia immesso nel possesso quanto se il medesimo lo conceda in locazione a terzi.

<sup>70</sup> Cfr. risposta a interpello n. 296/2019

Le caratteristiche precipue del modello negoziale qui in esame emergono, invece, nell'interpretazione giurisprudenziale.

La Cassazione, pur muovendo dal presupposto che il reddito fondiario debba essere di regola imputato al titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali, pone l'accento sulla previsione di cui al comma 3 dell'articolo 26 Tuir<sup>71</sup> che considera il trasferimento del "possesso" dell'immobile "nel corso del periodo di imposta" quale circostanza che determina l'imputazione del fatto generatore del tributo a un diverso soggetto. La norma, in sostanza, attribuirebbe rilievo a un potere sul bene legittimato da un titolo (non espressamente contemplato nel comma 1 dell'art. 26), lasciando spazio alla sussunzione nella fattispecie della situazione facente capo all'acquirente con clausola di riservato dominio, il quale viene immesso dalla stipula del contratto nel possesso dell'immobile, assumendo tutti i rischi connessi all'uso del bene<sup>72</sup>.

Si tratterebbe, in definitiva, di un possesso qualificato da un titolo che attribuisce un diritto di tipo reale<sup>73</sup> non corrispondente alle fattispecie nominate, idoneo ad integrare il presupposto del tributo in ragione della peculiare situazione giuridica soggettiva attribuibile all'acquirente con riserva della proprietà.

I giudici di legittimità paiono dunque orientarsi per il riconoscimento della natura reale della situazione giuridica soggettiva dell'acquirente e per la sua valorizzazione nel sistema del tributo in questione anche in ragione delle caratteristiche funzionali e strutturali del contratto in esame. La ricostruzione appare da condividere. Se il possesso e lo sfruttamento del bene, mediati dall'esercizio di un diritto reale, sono elevati a indici rivelatori di ricchezza e manifestazione di capacità contributiva e se, dunque, in funzione di tali indici deve individuarsi la relazione tra presupposto e soggetto chiamato all'adempimento del tributo, la soggettività passiva deve essere riconosciuta al titolare della situazione giuridica soggettiva che consenta l'esercizio delle menzionate prerogative in ragione di un titolo e non solo "di fatto". Di converso,

---

<sup>71</sup> Che prevede «Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso».

<sup>72</sup> Cfr. Cassazione 20 novembre 2015, n. 23751 di cui vale la pena riportare testualmente il passaggio esaminato «se per un verso l'art. 23, comma 1, TUIR (attuale art. 26) imputa il reddito fondiario ai "possessori qualificati" - titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali: cfr. Corte Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4857 del 14/05/1998 -, rimanendo quindi sottratti all'applicazione della imposta i meri "detentori qualificati", è altrettanto vero che il comma 3 del medesimo articolo considera il trasferimento "del possesso" dell'immobile, "nel corso del periodo di imposta", come elemento di imputazione del fatto generatore d'imposta ai distinti possessori, attribuendo rilievo, non a qualsiasi situazione di esercizio di potere di mero fatto sul bene, ma soltanto a quel potere di fatto che risulta legittimato da un titolo (la norma tributaria, originariamente prevedeva, infatti, l'obbligo - successivamente eliminato dalla L. n. 473 del 1994 - di indicare nella dichiarazione fiscale anche "il titolo del trasferimento con gli estremi della trascrizione"), bene potendo sussumersi nella norma, pertanto, anche la situazione dell'acquirente della proprietà dell'immobile con clausola di riservato dominio, il quale viene immesso, dalla stipula del contratto, nel possesso dell'immobile, assumendo tutti i rischi connessi all'uso del bene "fin dalla consegna", rimanendo del tutto irrilevante quindi ai fini della applicazione dell'IRPEF sul reddito fondiario l'acquisto della "proprietà" sull'immobile, essendo sufficiente l'acquisto di un titolo - anche diverso dalla proprietà - che consenta l'esercizio di un possesso qualificato (la stipula del contratto di vendita con patto di riservato dominio, per gli effetti disciplinati dalla legge - trasferimento di tutti i rischi art. 1523 c.c. -, attribuisce all'acquirente un titolo - opponibile ai terzi se trascritto - che lo immette nel "possesso qualificato" del bene immobile)».

<sup>73</sup> Cfr in nota 53 il passaggio della medesima sentenza a cui si fa riferimento

la titolarità di un altro diritto reale, svuotato di quelle prerogative considerate rilevanti, non consente di apprezzare alcun collegamento con il presupposto.

## **3.2 L'imposta municipale propria**

### **3.2.1 Il presupposto e i soggetti passivi**

Per quanto riguarda l'IMU l'art. 8, comma 2 del D. Lgs. 23/2011, stabiliva *«l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale»*. Il successivo articolo 9 dello stesso decreto prevedeva *«soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto»*.

Attualmente, il tributo è disciplinato dall'art. 1, commi da 739 a 783 della L. n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020) che ha istituito la "nuova" IMU. L'art. 1, comma 740, della predetta legge ribadisce che *«Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili»*, il successivo comma 743 riconduce il possesso alla titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, a tal fine, il primo periodo della richiamata disposizione stabilisce che *«i soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi....Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.»*

Quest'ultima previsione, che individua i soggetti passivi, è stata intesa come conferma dell'indirizzo prevalente nel vigore della precedente disciplina che vedeva nella titolarità del diritto reale l'effettivo presupposto dell'imposta. Tale nuova formulazione, in altri termini, pur nella sua perdurante non linearità<sup>74</sup>, avrebbe la funzione di comporre il contrasto sorto in dottrina ed in giurisprudenza in merito alla nozione di possesso<sup>75</sup>, confermando che la norma sui soggetti passivi costituisce una specificazione dei confini definitivi del presupposto<sup>76</sup>.

---

<sup>74</sup> Il riferimento al possesso è infatti rimasto invariato anche nella nuova normativa con la specificazione contenuta nella previsione riguardante l'individuazione dei soggetti passivi

<sup>75</sup> Per la disamina degli indirizzi giurisprudenziali e dottrinali in relazione alla nozione di "possesso" ai fini IMU si rinvia a DORIGO, *Il presupposto e la nozione di possesso*, in AA.VV., Della Valle, Ficari, Frasoni, Marini (a cura di), *L'imposta municipale propria (IMU)*, Torino, 2022, 75 ss. In sintesi sia per l'ICI che per l'IMU nella sua prima formulazione la norma riguardante il presupposto ha creato difficoltà interpretative in quanto, letta disgiuntamente alla previsione riguardante i soggetti passivi, non escludeva un richiamo al possesso nel significato accolto nella branca del diritto di origine. Secondo l'orientamento prevalente tra gli interpreti il presupposto del tributo consisteva, già nella disciplina previgente, nella titolarità della proprietà o diritto reale di godimento su un immobile con l'esclusione della soggettività passiva del nudo proprietario. Cfr. per tutti MARINI, (voce) *Imposta comunale sugli immobili (ICI)*, Enc. giur. Treccani, Roma, 1995, 1 ss. La scelta legislativa di non includere fra i soggetti passivi il nudo proprietario sembrava da spiegare anche con un'esigenza di semplificazione che consigliava di individuare la

### 3.2.2 Il soggetto passivo dell'IMU nell'ipotesi di vendita con riserva della proprietà

L'imposta municipale sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali comunali e regionali, con riferimento al reddito fondiario degli immobili non locati. La previsione è contenuta nell'art. 8, comma 1, D. Lgs. n. 23/2011, che è rimasto in vigore anche dopo la novella della Legge di bilancio 2020. L'effetto sostitutivo dell'IMU rispetto all'IRPEF secondo alcuni si spiegherebbe in ragione dell'identica soggettività passiva ai fini dei due tributi. Per entrambe le fattispecie, infatti, l'imputazione avviene in capo al titolare del diritto di proprietà ovvero di un diritto reale di godimento. Ciò ha consentito di far coincidere tendenzialmente il contribuente gravato dal tributo comunale con quello onerato degli obblighi IRPEF<sup>77</sup>.

L'indirizzo per cui soggetto passivo dell'imposta municipale propria, anche nell'ipotesi della vendita con riserva della proprietà, è il titolare del diritto di proprietà è stato in effetti accolto nella prassi più recente. È sembrato naturale individuare nel venditore il soggetto passivo, poiché questi rimane proprietario dell'immobile sino al pagamento dell'ultima rata da parte del futuro acquirente<sup>78</sup>. Questa impostazione,

---

relazione tra presupposto e soggetto non tanto nella mera proprietà dell'immobile, quanto nell'accezione di "possesso" già accolta dal sistema delle imposte sui redditi, nel quale i redditi immobiliari sono appunto generalmente imputati al titolare di diritti reali di godimento, e non al nudo proprietario. Già nella vigenza dell'ICI si è sostenuto che risponde in un certo senso alla stessa logica la soggettività passiva del locatario in caso di bene immobile oggetto di locazione finanziaria, dato che la soluzione in precedenza trovata (quella della soggettività del concedente, con diritto di rivalsa sull'utilizzatore) determinava inconvenienti e non rispondeva alla logica economica del contratto, che in sostanza tende a favorire l'acquisto dell'immobile garantendone il finanziamento e l'immediato uso. Cfr. in questo senso BASILAVECCHIA, *Profili generali dell'imposta comunale sugli immobili*, Rass. trib., 1999, 1354

<sup>76</sup> Cfr. DORIGO, *op. cit.*, 83 secondo il quale la scelta del legislatore del 2019, conferma che nell'impianto dell'imposta municipale l'individuazione del presupposto non può essere effettuata fermandosi alla disposizione ad essa espressamente dedicata, ma va invece compiuta integrando quest'ultima con quanto si trova espresso in tema di soggettività passiva. Ciò che, peraltro, è coerente con la natura patrimoniale dell'imposta, che si applica a prescindere dalla qualifica soggettiva del soggetto passivo. Cfr. sul punto MARELLO, che osserva «non si nega che il possesso abbia – nel lessico legislativo – anche una funzione riassuntiva, ma il riferimento ad esso esalta la natura patrimoniale dell'ICI» (*Contributo allo studio delle imposte sul patrimonio*, cit., p. 115). Cfr. anche MARINI, *Immobili (imposta comunale sugli)*, in S. Cassese (a cura di), *Dizionario di diritto pubblico*, Milano, 2006, 2899, il quale osserva che «diversamente da altri tributi, ai fini dell'individuazione del presupposto ICI è del tutto irrilevante il profilo soggettivo o la natura del soggetto passivo».

<sup>77</sup> LOVECCHIO, *La "nuova" IMU, l'individuazione della disciplina di riferimento e i rapporti con le imposte erariali*, in Della Valle, Ficari, Frasoni, Marini, *L'imposta municipale propria*, Torino, 2022, 6

<sup>78</sup> Cfr. risposta a interpello del Comune di Roma Prot. QB/2018 in cui si legge: «Tale impostazione prevalente della dottrina, in linea con la prassi e la giurisprudenza di merito, anche in tema di ICI (cfr. R.M. 6.6.1994, n. 2/1124; CTR Puglia, Sent. N. 9 del 02.03.2006 e CTP Genova, Sentenza 28.2.2007, n. 27). Riguardo agli immobili concessi in locazione con patto di futura vendita, il MEF, con risoluzione n. 5/DPF del 18/10/2007, ha specificato che in capo all'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto, non sussiste un diritto reale di abitazione, ma un atipico diritto personale di godimento (ved. anche Corte di Cassazione, sentenza n. 654 del 14 gennaio 2005 e sentenza n. 21451 del 9 ottobre 2009). Pertanto, l'assegnatario dell'immobile non essendo né proprietario, né titolare di altro diritto reale di godimento non è tenuto al pagamento dell'IMU; soltanto con il rogito notarile si verifica il trasferimento della proprietà né a diversa conclusione può indurre la circostanza che l'atto di compravendita venga preceduto dalla promessa di vendita. Già in tema di ICI parte della giurisprudenza di merito e lo stesso Ministero delle Finanze, avevano negato la soggettività passiva del promissario acquirente di un contratto preliminare di compravendita, affermando che presupposto dell'imposta è il possesso "qualificato", ossia il possesso di fatto dell'immobile in virtù del diritto di proprietà o di altro diritto reale tra quelli indicati all'articolo 9 del D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 per la giurisprudenza rilevante, ved. tra le altre, CTR Puglia, sentenza 2 marzo 2006, n. 9 e CTP Genova, sentenza 28 febbraio 2007, n. 27)».



apparentemente conforme al dato testuale e coerente all'assetto tracciato nel 2011 con l'introduzione dell'effetto sostitutivo dell'IMU rispetto all'IRPEF, è avallata da una parte dei commentatori<sup>79</sup>.

V'è da dire, tuttavia, che la prassi meno recente in materia di I.C.I.<sup>80</sup> con riferimento alla locazione con patto di futura vendita di immobile di edilizia residenziale pubblica riconosceva all'assegnatario una posizione assimilabile al diritto di abitazione e dunque la soggettività passiva per tale tributo<sup>81</sup>. Tali conclusioni non erano invece condivise dalla giurisprudenza che negava la sussistenza di un diritto reale nel medesimo caso di locazione con patto di futura vendita<sup>82</sup>.

L'esame degli indirizzi formati nella giurisprudenza più recente in relazione ai casi in cui l'immobile sia detenuto in virtù di un contratto di *leasing*, suggerisce di effettuare un'ulteriore valutazione in relazione ai profili definitori del presupposto della norma sui soggetti passivi, dalla quale potrebbero emergere elementi utili per la soluzione della questione in esame.

La Cassazione, invero, ha assunto una posizione contrastante in merito all'individuazione del soggetto passivo obbligato al pagamento dell'IMU con riferimento agli immobili concessi in leasing, nella specifica ipotesi di risoluzione del contratto di locazione finanziaria alla quale non segue l'immediata restituzione del bene da parte dell'utilizzatore inadempiente nei confronti della società concedente.

In particolare merita attenzione la tesi giurisprudenziale secondo la quale per durata del contratto di locazione finanziaria dovrebbe intendersi il periodo intercorrente tra la data di stipulazione e la data di riconsegna effettiva del bene al locatore; il soggetto utilizzatore, dunque, sarebbe il soggetto passivo dell'IMU sino al momento della riconsegna del bene, comprovata dal relativo verbale.

In questa prospettiva si colloca, in particolare, la Cassazione con la sentenza 17 luglio 2019, n. 19166 che, nel caso di immobile concesso in "leasing", ha individuato il soggetto passivo dell'imposta, ai sensi dell'art. 9 d.lgs. n. 23 del 2011 nell'utilizzatore, essendo a costui attribuiti in via esclusiva dal contratto i benefici, gli obblighi e gli oneri normalmente spettanti al proprietario del bene, e permanendo tale situazione invariata – in forza del principio di ultrattività del contratto – anche a seguito di risoluzione anticipata fino alla riconsegna dell'immobile.

L'utilizzatore di beni in leasing, espressamente individuato quale soggetto passivo dalla legge, rivestirebbe una posizione giuridica del tutto assimilabile a quella del proprietario. Tale soggetto esercita i diritti tipicamente spettanti al titolare del diritto di proprietà ed assume i correlati rischi ed obblighi. In considerazione di tale

---

<sup>79</sup> Cfr. BUSANI, *Manuale dell'IMU*, Milanofiori Assago (MI), 2012, 212 ss.

<sup>80</sup> Circolare del Ministero delle Finanze 26 novembre 1993 n. 35

<sup>81</sup> Cfr. Circolare del Ministero delle Finanze 26 novembre 1993 n. 35 ove si legge «*Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradandosi il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, è soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto...*»

<sup>82</sup> Si veda Cass 14 gennaio 2005 n. 654, in *GT - Rivista di giurisprudenza tributaria*, 2005, 531, con nota di CARRASI, *Non paga l'ICI il locatario con patto di futura vendita di una casa popolare*

particolare posizione rispetto all'immobile che rende l'utilizzatore un "quasi proprietario", dunque, il legislatore tributario lo avrebbe conseguentemente indicato quale soggetto passivo dell'IMU e sarebbe da intendersi tale sino al momento della riconsegna del bene, perché è solo in quel momento che cessa il rapporto di dominio/responsabilità sul bene immobile<sup>83</sup>.

L'identificazione del soggetto passivo nell'utilizzatore nel caso di leasing dovrebbe intendersi, dunque, non quale eccezione, ma come ulteriore specificazione della regola generale che definisce il presupposto. La dottrina pare infatti affermare, come abbiamo visto, che tutte le norme che individuano i soggetti passivi concorrono alla definizione del presupposto. In ragione di ciò il possesso ai fini IMU verrebbe integrato non solo ove ricorrano i diritti espressamente menzionati, ma anche nel caso in cui sussista la situazione giuridica soggettiva che la Cassazione definisce quale "detenzione qualificata"<sup>84</sup> riferendosi al complesso di poteri relativi anche alle altre categorie di possessori e riscontrabili, dunque, anche in ipotesi diverse e innominate. In definitiva, la dottrina pare sostenere che le fattispecie espressamente disciplinate dovrebbero intendersi solo come paradigma delle situazioni giuridiche soggettive atte ad integrare il presupposto del tributo e, in ragione di ciò, le relative norme risulterebbero interpretabili estensivamente in via analogica per individuare ulteriori categorie di "possessori"<sup>85</sup>.

Questa prospettiva sembrerebbe peraltro coerente con l'impostazione adottata dalla Corte Costituzionale in merito al presupposto del tributo patrimoniale di cui l'IMU costituisce evoluzione. In particolare, nella sentenza n. 111 del 22 aprile 1997, si

---

<sup>83</sup> Cfr. in questo senso CORASANITI, *Riflessioni (tra norme e principi di diritto civile e diritto tributario) a margine di due recenti (e contrastanti) pronunce della Suprema Corte sulla controversa soggettività passiva ai fini IMU nel leasing immobiliare*, in *Dir. e prat. trib.*, 2019, II, 2163; PAPARELLA, *Le incertezze della Corte di Cassazione in merito all'individuazione del soggetto passivo dell'IMU nel caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing*, in *Riv. dir. trib.*, 2020, 2, pp. 90 ss.; nello stesso senso ANTONINI-MONTE, *IMU e mancanza di possesso dell'immobile*, *Corr. Trib.*, 2022, 487 ss. Più in generale in tema si vedano le interessanti considerazioni di CONTRINO *Vincolo di compensazione urbanistica e tassabilità dell'area ai fini ICI: osservazioni a margine di una recente sentenza delle SS.UU. rilevante anche per l'IMU*, *Riv. tel. dir. trib.*, 5 febbraio, 2021, che si esprime per la valorizzazione dell'effettiva disponibilità del bene ai fini dell'individuazione del soggetto passivo IMU ritenendo irragionevole tassare un privato che, al di là della eventuale titolarità formale, non disponga materialmente del bene e non possa godere delle relative utilità.

<sup>84</sup> Ove si legge: «per effetto di quanto previsto dalla norma sulla soggettività passiva dell'IMU (del citato decreto, art. 9, comma 1 formulato in termini identici a quelli del D. Lgs. n. 504 del 1992, art. 3 in materia di ICI), ciò che il citato D. Lgs. n. 23 del 2011, art. 8 chiama "possesso" ha un contenuto diverso (perché più ampio) della nozione di "possesso" delineata dall'art. 1140 c.c., comma 1. Ai fini dei menzionati tributi, infatti, si qualificano come possessori anche soggetti che, alla stregua del diritto civile, tali non sono, siccome dispongono dell'immobile sulla base non di un diritto reale di godimento, bensì di un diritto personale e, dunque, si qualificano (civilisticamente) come **detentori qualificati**». Pur con diversi esiti relativamente all'individuazione del soggetto passivo in caso di mancata riconsegna del bene, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che nel caso del contratto di leasing si determina «la **detenzione qualificata** dell'utilizzatore». In questo senso Cass. n. 13793 del 2019, Cass. n. 25249 del 2019, Cass. n. 29973 del 2019 e Cass. n. 6664 del 2020; Cass. n. 6476 del 2020.

<sup>85</sup> Cfr. PAPARELLA, *Le incertezze della Corte di Cassazione in merito all'individuazione del soggetto passivo dell'IMU nel caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing*, in *Riv. dir. trib.*, 2020, II, 100 ss. secondo il quale la regola dettata per i contratti di leasing non può essere considerata una norma derogatoria o eccezionale «si tratta invero di una norma coerente con il presupposto del tributo che contribuisce all'individuazione del soggetto passivo nel rispetto della disciplina del presupposto... e per tale ragione è interpretabile estensivamente in via analogica per integrare le altre categorie di "possessori" che vantano la proprietà o altro diritto reale di godimento come l'usufrutto, l'uso l'abitazione, l'enfiteusi e la superficie».

afferma che l'ICI non colpisce solo i proprietari «ma, più in generale i titolari delle situazioni previste dall'art. 3, in quanto idonee, nella loro varietà, ad individuare di norma coloro che, avendo il godimento del bene, si avvantaggiano, con immediatezza, dei servizi e delle attività gestionali dei comuni».

Seguendo quest'ordine d'idee, si potrebbe ipotizzare che la situazione giuridica soggettiva ascrivibile all'acquirente con riserva della proprietà sia idonea a realizzare il presupposto del tributo.

Invero, sotto il profilo sostanziale, in relazione alla regola per cui il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, senza che sia necessaria la cooperazione del venditore, alcuni hanno sostenuto che il godimento del bene durante il periodo di rateizzazione del prezzo costituisca esercizio di un diritto diverso dalla proprietà, ma comunque di natura reale. In base a questa prospettiva il compratore durante il periodo di rateizzazione del prezzo sarebbe titolare di un vero e proprio diritto reale di godimento, al quale sarebbe connessa l'aspettativa reale di acquistare la proprietà del bene<sup>86</sup>. Tale prospettiva non è ignota alla giurisprudenza tributaria che facendo leva sulla connotazione reale della posizione giuridica soggettiva dell'acquirente ne ha riconosciuto la soggettività passiva per l'IRPEF nei casi considerati nei paragrafi precedenti.

Seguendo questa logica la posizione dell'acquirente nel caso di vendita con riserva di proprietà sarebbe assimilabile a quelle riconducibili ai soggetti passivi espressamente menzionati dalla relativa previsione IMU e consentirebbe di annoverarlo fra essi sin dal momento della stipula del contratto.

Partendo da questo presupposto, ci si potrebbe interrogare su come si atteggi il menzionato effetto sostitutivo dell'IMU rispetto all'IRPEF ove si ravvedesse una difformità delle regole di imputazione del presupposto d'imposta.

Alcuni hanno sciolto tale dubbio dando prevalenza alla natura di imposta reale dell'IMU, che colpisce quindi il bene, piuttosto che al carattere "personale" dell'IRPEF. In virtù della circostanza che è la prima (IMU) che assorbe la seconda (IRPEF), le regole cui attribuire preminenza dovrebbero essere quelle del tributo comunale. L'assorbimento dell'imposizione personale, dunque, dovrebbe essere riferito non al contribuente ma all'immobile oggetto del tributo locale, a prescindere dal soggetto che beneficerà dell'esclusione dall'IRPEF. Sulla base di tale premessa di fondo, potrebbe risultare agevole risolvere i casi di difformità di soggettività passiva<sup>87</sup>.

### ***3.2.3 soggettività passiva e legittimità delle clausole contrattuali volte a spostare l'onere del tributo***

Risulta utile esaminare la possibilità di regolamentare il pagamento dell'IMU in sede negoziale, ove si ritenga (anche prudenzialmente) che il soggetto passivo del tributo

---

<sup>86</sup> cfr. par. 2 di questo lavoro

<sup>87</sup> LOVECCHIO, *La "nuova" IMU*, 7 ss. che rinviene una conferma della correttezza di tale impostazione nella norma di cui all'art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 23/2011 ove si legge che l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali "dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati"

non sia l'acquirente. La liceità o meno di una regolamentazione in questo campo passa necessariamente attraverso l'esame della liceità di un patto sull'imposta<sup>88</sup>.

In tale ambito una prima strettoia è rappresentata dall'articolo 53 della Costituzione in materia di capacità contributiva, principio che ha portato spesso a negare, anche da parte della Cassazione, la legittimità di trasferire a soggetti diversi da colui che manifesta capacità contributiva il "peso" del tributo.

Sul punto si è evidenziato che le singole norme, rinvenibili nella disciplina di numerosi tributi, che vietano, o comunque considerano invalidi od inefficaci, in determinate ipotesi, atti dell'autonomia negoziale, più che considerarsi ispirate ad un principio di normale "inferenza" delle norme fiscali sul libero esplicarsi dell'autonomia negoziale, si giustificano in ragione di particolari esigenze di contrasto all'evasione<sup>89</sup>. In alcuni dei casi in cui la Corte si è pronunciata sulla validità/invalidità di clausole negoziali preordinate all'evasione, si trattava di valutare gli effetti della clausola sui normali meccanismi impositivi e la comminatoria di nullità espresse o comunque ricavate per contrasto con previsioni tributarie assurde al rango di norme imperative (*in primis* l'art. 53) è risultata funzionale a "riportare in asse" tali meccanismi, in qualche modo deviati attraverso l'esercizio dell'autonomia negoziale<sup>90</sup>. In altre ipotesi, nelle quali, in assenza di una norma antielusiva, si era tentato il richiamo agli artt. 1344 e 1418 c.c. per invocare la nullità di negozi che realizzavano un risparmio di imposta, la giurisprudenza si è invece mostrata decisamente contraria a riconoscere natura imperativa alle norme tributarie e a ritenere nulli i negozi stipulati<sup>91</sup>.

Nella disciplina dell'IMU non sono contenuti divieti del tipo in considerazione, l'imposta è proporzionale e la base imponibile è costituita da valori generalmente desunti dalle rendite catastali e ciò esclude tendenzialmente l'incidenza dei patti qui esaminati sull'applicazione dell'imposta. Anche laddove l'imponibile non è determinato sulla base dei valori catastali, non sembra agevole ipotizzare un'effettiva incidenza di queste clausole<sup>92</sup>.

Il patto eventualmente stipulato, avente evidentemente valenza meramente interna, non avrebbe alcun effetto distorsivo sui meccanismi applicativi del tributo né sembrerebbe funzionale ad agevolare o realizzare l'evasione del tributo.

È evidente che di nessun patto vi sarà bisogno qualora si acceda alla soluzione secondo la quale l'IMU grava sull'acquirente anche se, dal punto di vista della tecnica contrattuale, un qualche accenno andrà comunque fatto.

---

<sup>88</sup> Sull'argomento ampiamente CANNIZZARO - FEDELE - MASTROIACOVO, *Autonomia privata e distribuzione dell'onere del tributo*, in *Studi e Materiali*, 2007, 429

<sup>89</sup> CANNIZZARO - FEDELE - MASTROIACOVO, *Autonomia privata e distribuzione dell'onere del tributo*, in *Studi e Materiali*, 2007, pp. 441-442; Cannizzaro, *Sugli effetti di pattuizioni di somme al netto delle imposte*, in *Riv. dir. trib.*, II, 2006, p. 362 ss.; Id. *Contratti simulati e patti ordinati all'evasione del tributo: la Cassazione "commina" la sanzione della nullità*, in *Tax news* 2-2020

<sup>90</sup> Cfr. CANNIZZARO-FEDELE-MASTROIACOVO, *Autonomia privata e distribuzione dell'onere del tributo*, cit., p. 431, spec. note nn. 2 e 3; in giurisprudenza cfr. Cass., sez. un., n. 6386/1981

<sup>91</sup> Cass. n. 11351/2001; Cass. n. 3979/2000; in precedenza, *ex multis*, Cass. n. 4024/1981.

<sup>92</sup> Cfr. in questo senso per l'ICI CANNIZZARO - FEDELE - MASTROIACOVO, *Autonomia privata e distribuzione dell'onere del tributo*, cit. 459

## 4. Il regime fiscale ai fini delle imposte indirette

### 4.1 L'imposta di registro

Per le imposte di trasferimento il contratto di vendita con riserva di proprietà è tassato fin dall'origine con l'imposizione che sarebbe ordinariamente applicabile se il contratto non recasse la clausola di riserva. Ai fini dell'imposta di registro, infatti, «*non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva della proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore*». (articolo 27, comma 3, d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). Conseguentemente il contratto in questione deve essere registrato con l'applicazione dell'imposta proporzionale già al momento della stipula.

Per comprendere la natura di questa previsione occorre ricercarne le origini, ricordando che la vendita con riserva della proprietà è stata introdotta dal codice civile del 1942 in ossequio ad una prassi consolidata che utilizzava tale strumento, riconosciuto come vendita a credito dalla giurisprudenza, pur in assenza di regolamentazione nel codice abrogato<sup>93</sup>.

L'art. 1448 c.c. del 1865<sup>94</sup>, prevedeva che la vendita dovesse considerarsi perfetta al momento dell'intervenuto accordo tra le parti sulla cosa e sul prezzo ancorché non fosse ancora seguita la consegna e il pagamento del prezzo. Sulla base di questa previsione qualche autore<sup>95</sup> sostenne che il contratto in questione non dovesse considerarsi sottoposto a condizione o, se di condizione si potesse parlare, questa non avrebbe dovuto inerire al negozio ma solo ad uno dei suoi effetti, ossia quello traslativo.

Sulla scorta di tale impostazione, l'amministrazione finanziaria sostenne che il contratto dovesse essere assoggettato a tassazione immediata per l'intero prezzo indipendentemente dall'oggetto (mobili o immobili). In sostanza nella prassi applicativa non si riteneva applicabile l'art. 17 dell'allora vigente legge di registro (T.U. 3269/1923)<sup>96</sup> che rimandava la tassazione proporzionale al momento di realizzazione della condizione sospensiva<sup>97</sup>.

La tesi sposata dalla Finanza non aveva trovato l'avallo della dottrina<sup>98</sup> e della giurisprudenza<sup>99</sup> dell'epoca che, esprimendosi su natura e struttura del contratto in questione, lo consideravano invece sottoposto a condizione sospensiva.

---

<sup>93</sup> Cfr. TAGLIAFERRI, *Vendita, permuta, leasing*, Milano, 2010, 75

<sup>94</sup> «*La vendita è perfetta tra le parti, e la proprietà si acquista di diritto dal compratore riguardo al venditore, al momento che si è convenuto sulla cosa e sul prezzo, quantunque sia seguita ancora la tradizione della cosa né sia pagato il prezzo*»

<sup>95</sup> Cfr. JAMMARINO, *Commento alla legge sulle imposte di registro*, Torino, 1962, I, 74 che attribuisce la tesi ad ASCOLI, *Il regime fiscale della vendita con patto di riservato dominio*, Riv. dir. comm. 1927,523

<sup>96</sup> Art. 17 comma 1 TU 3269/1923 «*Il pagamento della tassa progressiva, proporzionale o graduale per gli atti e i trasferimenti vincolati a condizione sospensiva, è dovuto quando la condizione si verifica, o quando l'atto o il trasferimento ha effetto prima che la condizione si avveri*».

<sup>97</sup> Cfr. JAMMARINO, *Commento alla legge sulle imposte di registro*, Torino, 1962, I, 74 - 75

<sup>98</sup> Cfr. fra cui VIDARI, *La vendita con patto di riserva di dominio*, Riv. it. Dir. comm., 1911, 876; VIVANTE, *Trattato di diritto commerciale*, vol. IV, n. 1613, Miano, 1929, 128.

I commentatori riferiscono che in virtù di tali posizioni l'amministrazione finanziaria si orientò in prima battuta per la tassazione differita dell'atto, in attesa che la propria posizione venisse recepita normativamente<sup>100</sup>. Ciò avvenne con l'emanazione del R.D.L. 26 settembre 1935 n. 1749, allegato A, art. 4, che disponeva «*Le vendite di beni mobili ed immobili con patto di riservato dominio non sono considerate, agli effetti tributari, vendite condizionali. Le tasse di trasferimento sono dovute al momento della registrazione e gli eventi ulteriori non danno luogo né a rimborso né a percezione di altra tassa*» in relazione al quale l'amministrazione si esprime prendendo atto della disciplina in questione<sup>101</sup>.

Rispetto a tale previsione - rimasta invariata anche dopo l'introduzione della figura negoziale nel codice civile del 1942 - e sulla base della ricostruzione civilistica all'epoca maggiormente accreditata in dottrina e giurisprudenza, alcuni rilevarono «l'antigiuridicità» della previsione che colpiva un trasferimento non ancora avvenuto e che poteva anche non avvenire<sup>102</sup>.

La disposizione è poi transitata nell'art. 26 del DPR 634/1972 che ha esteso la regola dell'irrelevanza ai fini dell'applicazione del tributo della clausola di riserva anche alla condizione meramente potestativa con la seguente formulazione: «*Non sono **considerati** sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore*». In ultimo la stessa disposizione è confluita senza alcuna modifica nel terzo comma dell'art. 27 DPR 131/1986.

Una parte della dottrina si è espressa per la natura eccezionale della norma nella sua attuale formulazione in quanto derogativa del principio generale in base al quale la

---

<sup>99</sup> Cfr., tra le altre, Cassazione Sezioni Unite, 24 febbraio 1927, in *Giur. it.*, 1927, I, 1, 438 ove si legge: «*la vendita col patto di riserva del dominio è valida come ogni altro contratto subordinato ad una condizione sospensiva, né certo può essere confusa con la promessa di vendita. Tra i due negozi intercede una differenza essenziale, in quanto nel primo al verificarsi della condizione cessa l'incertezza sulla esistenza del negozio ed il trasferimento della proprietà diviene perfetto ex tunc, come se niuna condizione fosse stata pattuita, mentre la promessa di vendita ha per oggetto non il trasferimento della proprietà, ma una semplice duplice obbligazione personale. Per l'adempimento specifico di questa obbligazione sarà necessaria una nuova manifestazione di volontà intesa a porre in essere la vendita e cioè il trasferimento della proprietà ex nunc*».

<sup>100</sup> Cfr. JAMMARINO, *Commento alla legge sulle imposte di registro*, Torino, 1962, I, 75

<sup>101</sup> Cfr. la Normale 485 del 1935: «*L'art. 4 indipendentemente da quella che può essere l'opinione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti in materia di vendite con patto di riservato dominio, ha risolto legislativamente la questione per la materia tributaria, disponendo l'immediata applicazione delle tasse proporzionali di trasferimento nonostante la clausola riservativa. Ben s'intende che il rimborso competerà sempre ove l'atto medesimo venisse dichiarato nullo, ai sensi dell'art. 14, n. 2 della legge di registro, Nel caso infine, della risoluzione per mancato pagamento del prezzo non sarà dovuta tassa di retrocessione, come espressamente dichiara l'art. 4*»

<sup>102</sup> Cfr. UCKMAR, *La legge del registro*, Padova, 1958, vol. II, 253 ss. il quale riteneva che la vendita con riservato dominio dovesse indubbiamente considerarsi come sottoposta a condizione sospensiva. Anche tale autore osservava che la giurisprudenza si era orientata in tal senso respingendo la pretesa della Finanza di colpire il contratto con l'aliquota proporzionale al momento della registrazione, pretesa che ha poi portato all'emanazione di una norma, l'art. 4 del RDL 26 settembre 1935 n. 1749, all. A, risolvendo normativamente la questione; annoverava la vendita con patto di riservato dominio tra i casi di deroga all'accertamento del normale contenuto giuridico dell'atto richiamando la stessa modifica normativa RASTELLO, *Il tributo di registro*, Roma, 1955, 721; nello stesso senso BERLIRI, *Le leggi di registro*, Milano, 1961, 198.

tassazione avviene in virtù dei normali effetti giuridici, poiché il contratto è destinato a produrre effetti traslativi solo al pagamento dell'ultima rata di prezzo<sup>103</sup>.

Secondo altri la *ratio* della norma in esame andrebbe rinvenuta nelle peculiarità strutturali ed effettuali del negozio che si caratterizza per la riconduzione dell'effetto traslativo alla mera volontà dell'acquirente di pagare integralmente il prezzo e non al verificarsi di un evento estraneo alla volontà dei contraenti, di modo che la vendita con riserva di proprietà sarebbe assimilabile a un atto sottoposto a condizione meramente potestativa; da qui anche la comune regolamentazione delle due fattispecie<sup>104</sup>.

Non distante da questa posizione sembra l'amministrazione finanziaria che ritenendo applicabile l'art. 27 comma 3 agli atti di assegnazione provvisoria degli immobili IACP ha affermato: «La scelta del legislatore tributario trova giustificazione nella considerazione che, nel contratto di assegnazione provvisoria, l'effetto traslativo della proprietà dipende dalla mera volontà dell'acquirente, diretta ad effettuare l'integrale pagamento del prezzo e non già dal verificarsi di un evento estraneo alla volontà delle parti contrattuali»<sup>105</sup>.

Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza: «la ratio di questa previsione comunemente si rinviene nel fatto che, in questo tipo di vendita, l'effetto traslativo dipende da una condotta dell'acquirente e non già dal verificarsi di un evento estraneo alla volontà delle parti, tanto che la vendita con riserva di proprietà è accomunata, nel trattamento fiscale, agli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore» affermando però impropriamente che «ai fini della legge di registro, diversamente dalla disciplina civilistica, il contratto in questione produce l'immediato trasferimento della proprietà all'acquirente»<sup>106</sup>.

In ragione delle circostanze evidenziate la previsione andrebbe letta, secondo alcuni, anche in chiave antielusiva: la natura di imposta d'atto del tributo di registro non consentirebbe di assoggettare a tassazione l'effetto traslativo automatico che eventualmente si produrrà al pagamento dell'ultima rata di prezzo<sup>107</sup>.

Dottrina, giurisprudenza e prassi si focalizzano solo sull'esito del contratto, postulando, in qualche modo, che la previsione di cui all'articolo 27 comma terzo risponda alla necessità di apprezzare l'effetto traslativo in via anticipata in deroga al

---

<sup>103</sup> In questo senso DINI, *Avveramento del fatto condizionante nella vendita immobiliare di cosa futura e criteri d'imposizione ai fini dell'imposta di registro*, in *Boll. trib. d'inf.*, 1975, 986 ss.

<sup>104</sup> URICCHIO, *Commento all'articolo 27*, in D'Amati (a cura di), *La nuova disciplina dell'imposta di registro*. Il T.U. n. 131 del 26 aprile 1986, commentato articolo per articolo, Torino, 1989, 206; IANNIELLO, *La vendita con patto di riservato dominio*, *Corr. Trib.*, 2003, 3137 che richiama in giurisprudenza *Comm. trib. centr.*, 17 maggio 1985, n. 5208, in *I Quattro Codici della Riforma Tributaria big*, Cd-rom, IPSOA; Id., 13 marzo 1989, n. 1938, in *Corr. Trib.* n. 26/1989, pag. 1774, secondo la quale «ai sensi dell'art. 27, terzo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634, non sono considerate sottoposte a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà, le quali scontano l'imposta di registro al momento della stipula del contratto e non già al pagamento dell'ultima rata, in quanto il trasferimento della proprietà avviene automaticamente al compratore con il pagamento dell'ultima rata (mentre, nella locazione con patto di futura vendita, la proprietà si acquista solo per effetto della stipula dell'apposito contratto)».

<sup>105</sup> Risoluzione n. 144/E del 2 ottobre 2001; Risposta a interpello n. 409/2020

<sup>106</sup> Cassazione sentenza n. 13315 del 29 maggio 2013

<sup>107</sup> In questo senso MAZZARELLA, *Sul trattamento agli effetti del tributo di registro di permuta di cosa presente condizionata all'esistenza di cosa futura*, *Rass. trib.* 1981, 401; BUSANI, *Imposta di registro*, Milano, 2022, 863

principio della tassazione in base agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione.

Pare possibile però prospettare una diversa lettura dell'art. 27 non implicante una deroga al principio prima richiamato.

Infatti, ritenendo che nel peculiare caso della vendita con riserva della proprietà si apprezzino gli effetti della manifestazione negoziale idonea a determinare, in ultimo, l'effetto traslativo, si tende anche a dare rilevanza all'assetto d'interessi che il negozio è effettivamente volto a realizzare, sottendendo, in tal modo, una certa visione sostanziale.

In altri termini, l'immediato assoggettamento al tributo imposto dalla previsione normativa potrebbe spiegarsi non in funzione dell'apprezzamento di un effetto traslativo differito (ed eventuale), ma in ragione della rilevanza patrimoniale della complessa situazione giuridica soggettiva, anche strumentale al conseguimento del diritto di proprietà, che immediatamente, alla stipula dell'atto e per volontà delle parti, il compratore acquista. L'esclusione della vendita con riserva della proprietà dal regime previsto per i contratti sottoposti a condizione sospensiva potrebbe risultare funzionale a cogliere, ai fini impositivi, quegli effetti immediati che, a prescindere dall'acquisto della proprietà, determinano una modificazione patrimoniale rilevante per l'integrazione del presupposto del tributo di registro.

In quest'ottica, la norma dovrebbe comportare l'applicazione dell'imposta di trasferimento per mera equiparazione del contratto in questione ad un atto immediatamente traslativo<sup>108</sup> in ragione degli effetti (reali ma non traslativi) che si producono all'atto della stipula nei confronti dell'acquirente.

Questa impostazione consente di sostenere più agevolmente che la tassazione non debba avvenire in ragione di una pur fittizia "retrocessione" del bene in caso di risoluzione del contratto qui in questione, come sostiene la giurisprudenza più recente<sup>109</sup>, poiché in origine non si produce e non è tassato alcun effetto traslativo, neppure fittizio<sup>110</sup>.

---

<sup>108</sup> Cfr. 2/E 2014 par. 5.2 lett. c) ove si legge che «*ai fini dell'imposta di registro, il contratto in questione è parificato a quelli traslativi*»

<sup>109</sup> cfr. Ordinanza n. 1868 del 21 gennaio 2022 della Cassazione Civile, Sez. VI - 5 secondo cui la risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà di un immobile, dato che la normativa di registro considera detta vendita immediatamente produttiva dell'effetto traslativo, comporta la retrocessione del bene oggetto del contratto risolto e deve essere assoggettato alla imposta proporzionale da applicarsi con la aliquota prevista per i trasferimenti immobiliari; in precedenza nello stesso senso cfr. sent. n. 5075 del 21 maggio 1998 della Corte Cass., Sez. I civ. per cui la vendita con riserva di proprietà provoca l'immediato trasferimento della proprietà del bene all'acquirente, con la conseguenza che il contratto con il quale le parti sciolgono una vendita con riserva di proprietà, non costituendo mera ricognizione di un effetto già verificatosi, produce esso stesso l'effetto di risolvere la precedente pattuizione. Ne deriva che non trovando applicazione il primo comma dell'art. 27, D.P.R. n. 634/1972, la risoluzione del contratto deve assoggettarsi ad imposta proporzionale; nello stesso senso Comm. Trib. Centr., 20 novembre 1987, n. 8471, con nota adesiva di DAVINI, *Il regime tributario del trasferimento successivo a una vendita con riserva di proprietà*, in Dir. e Prat. Trib., 1989, II, 557 che osserva «*del resto sarebbe assurdo, da una parte, considerare la vendita con riserva della proprietà comportante ai fini tributari il trasferimento immediato della proprietà, dall'altra negare che un'eventuale vendita di una quota dell'immobile acquisito con riserva comporti il trasferimento di diritti reali in base alla considerazione che per la normativa civilistica il trasferimento della proprietà non si è ancora verificato*». Su questo punto si veda Studio 142-2014/T, *La rilevanza tributaria dell'atto di*



#### **4.1.1. Vendita con riserva della proprietà e agevolazione prima casa**

Per l'applicazione al contratto di vendita con riserva di proprietà dell'agevolazione c.d. "prima casa" in considerazione dell'immediata tassazione ricevuta da tale contratto al momento della sua stipula emerge la necessità che sussistano in quel momento tutti i presupposti richiesti dalla legge ai fini dell'ottenimento del beneficio e vengano rese le prescritte dichiarazioni<sup>111</sup>.

È bene ricordare che secondo le disposizioni di cui alla nota *Ilbis* dell'art.1 tariffa, parte prima allegata al DPR 131/1986, l'agevolazione c.d. "prima casa" si applica agli atti traslativi delle case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, o agli atti costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, uso o abitazione relativi alle stesse, a condizione che gli immobili trasferiti siano ubicati nel comune di residenza o di svolgimento dell'attività dell'acquirente. La norma in discussione statuisce inoltre che l'acquirente, qualora non abbia ancora la residenza nel Comune dove è situato l'immobile, possa ivi stabilirla entro diciotto mesi dall'acquisto. In questo caso il soggetto è tenuto, a pena di decadenza dal regime agevolativo, a dichiarare nell'atto la sua volontà di trasferire la residenza nel luogo di ubicazione dell'immobile acquistato.

La fruizione del beneficio, inoltre, non è reiterabile in quanto è previsto che l'agevolazione possa applicarsi una sola volta su tutto il territorio nazionale.

A seguito delle modifiche della disciplina nel tempo intervenute, non si richiede più per l'accesso al beneficio l'effettivo utilizzo dell'immobile acquistato, quanto, invece, la sua oggettiva destinazione abitativa in concorrenza con il requisito della fissazione della residenza nel comune ove l'immobile è situato e l'assenza in capo all'acquirente di diritti di proprietà (o di altri diritti reali) su immobili situati nel medesimo comune.

Il comma 4 della nota *Ilbis* menzionata prevede, inoltre, la decadenza dall'agevolazione in discussione nel caso di dichiarazione mendace in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione del beneficio, ovvero nel caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili agevolati prima del decorso del termine di cinque anni dal loro acquisto.

Non decade, tuttavia, dal beneficio il contribuente che, entro l'anno dall'alienazione dell'immobile, riacquisti un'altra casa di abitazione. In questa ipotesi, non si richiede che l'immobile riacquistato possieda i requisiti per accedere al regime di favore, ma

---

*mutuo dissenso e delle prestazioni derivanti dalla risoluzione*, est. MASTROIACOVO, spec. nota 37 ove non si ritiene condivisibile la tesi per cui si applicherebbe nel caso in esame l'aliquota prevista per i trasferimenti immobiliari, ma si sottolinea che la pronuncia del 1998 è intervenuta nel vigore del D.P.R. n. 634/1973 e, dunque, prima delle modifiche apportate all'art. 28 dal testo unico approvato con D.P.R. n. 131/1986.

<sup>110</sup> cfr. Comm. Trib. Centr., 27 ottobre 1984, n. 9176, in *Comm. Trib. Centr.*, 1984, I, 712, ove, con riferimento a sentenza dichiarativa di risoluzione di un contratto di compravendita con patto di riservato dominio, si è affermato che essa non costituisce titolo per un nuovo trasferimento, in quanto si è ritenuta applicabile la regola stabilita dall'art. 1523 c. c., secondo la quale, appunto, il compratore acquista la proprietà della cosa solo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, e la sentenza va pertanto registrata a tassa fissa, mancando il presupposto (titolo di trasferimento) per l'applicazione dell'imposta proporzionale.

<sup>111</sup> In ragione di questo approccio è ragionevole ritenere che debbano sussistere al momento della stipula anche i requisiti di cui alla agevolazione prima casa c.d. "under 36"

che sia effettivamente adibito ad abitazione principale. Nell'ipotesi di cessione infraquinquennale, al fine di evitare la decadenza non è quindi sufficiente acquistare un immobile destinato strutturalmente ad abitazione, ma è previsto che l'acquirente lo utilizzi effettivamente quale proprio alloggio. Non è individuata una scadenza per l'attuazione del proposito abitativo ma nella prassi si ritiene che, quantomeno entro il termine triennale per l'esercizio del potere di accertamento, il contribuente debba aver ottemperato all'onere prescritto per non incorrere in decadenza<sup>112</sup>.

Il riacquisto idoneo a sanare la decadenza può inoltre avvenire sia a titolo oneroso che a titolo gratuito<sup>113</sup>, dunque, pur dovendo prevalere l'esigenza abitativa sull'intento speculativo, non è necessario il reimpiego del ricavato della vendita dell'immobile alienato.

In ultimo, con l'introduzione del comma 4 bis, l'aliquota agevolata «si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

---

<sup>112</sup> Cfr. Ris. 192/E 2003

<sup>113</sup> si riteneva originariamente la permanenza dell'agevolazione fruita sul primo acquisto fosse subordinata al reinvestimento del ricavato della vendita nell'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale. Tale tesi è stata affermata nella ris. n. 125/E del 2008 e nella circolare 18/E 2013. Di contrario avviso sul punto il Consiglio Nazionale del Notariato, «Commissione Studi Tributarî», Studio 18 marzo 2005, n. 30/2005/T, par. 3.3, secondo il quale la lettera della legge non sembra escludere che il riacquisto possa essere a titolo di donazione, perché la disposizione di cui alla nota II bis si riferisce all'"acquisto di altro immobile" senza ulteriore specificazione. L'Amministrazione finanziaria, tuttavia, già con la circolare n. 6/E del 2001, aveva affermato che il mancato riacquisto a titolo oneroso dell'immobile da parte del contribuente configurava l'ipotesi di decadenza, in quanto la causa di esclusione dalla decadenza trova giustificazione nell'investimento per acquistare un nuovo immobile "prima casa" da adibire a propria abitazione principale. Tale giustificazione non è apparsa pertinente al Notariato, dal momento che il trasferimento che determina la decadenza può essere non solo a titolo oneroso, e quindi, portare ad una riscossione di corrispettivo da reinvestire, ma anche a titolo gratuito. Argomento ulteriore, invece, a favore del riacquisto anche a titolo gratuito poteva trarsi, secondo il CNN, dall'art. 7 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, che riconosce il credito d'imposta "ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito della aliquota agevolata (...) un'altra casa di abitazione non di lusso" (cfr. studio 30/2005/T est. Bellini). In senso adesivo alla posizione del Notariato si è espressa la Cassazione con le sentenze n. 16077/2013 e n. 5689/2014 affermando che, quanto all'applicazione delle disposizioni di cui alla Nota II bis, comma 4, parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 «... "acquisto" è sia quello oneroso che quello gratuito. Del resto, la L. n. 448 del 1998, art. 7, che riconosce un credito d'imposta in caso di trasferimento intraquinquennale con successivo acquisto entro l'anno sia quando il nuovo acquisto è oneroso sia quando è gratuito, ha senso soltanto se il beneficio "prima casa" può mantenersi anche in caso d'acquisto della nuova abitazione entro un anno dall'alienazione della prima, possa esser gratuito». L'Amministrazione finanziaria recependo l'orientamento di giurisprudenza e superando le precedenti indicazioni di prassi, ha da ultimo affermato nella risoluzione n. 49/E 2015 che «in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio».

In sostanza, in questo caso non è ostativo ad un nuovo acquisto con l'agevolazione prima casa il precedente acquisto agevolato ove il primo immobile venga alienato entro un anno<sup>114</sup>.

#### **4.1.1.1 cessione infraquinquennale, computo del quinquennio e riacquisto di immobile con riserva della proprietà**

Per evitare la decadenza dal regime agevolato è quindi necessario: a) acquistare (a titolo gratuito o oneroso) un nuovo immobile entro un anno dalla rivendita; b) adibire tale immobile ad abitazione principale entro tre anni dall'acquisto.

Si pongono dunque i seguenti problemi nell'ipotesi di rivendita infraquinquennale: 1) da quando debba computarsi l'anno per il riacquisto ove la cessione avvenga con riserva della proprietà; 2) se sia possibile l'attuazione dell'onere che è imposto al contribuente per il mantenimento dell'agevolazione stipulando un contratto della specie qui in esame.

La prima questione è stata affrontata dall'amministrazione finanziaria in una recente risposta a interpello<sup>115</sup>. L'istante poneva il dubbio se la decorrenza dell'anno solare entro il quale addivenire al riacquisto di altro immobile da destinare ad abitazione principale, dovesse computarsi dalla data della stipula dell'atto notarile di vendita ovvero dal momento di realizzazione dell'effetto traslativo. L'interpellante osservava che la norma fiscale di riferimento utilizza il termine "trasferimento" e tale effetto nella vendita con riserva della proprietà avviene solo al pagamento dell'ultima rata del prezzo, inoltre in tale momento la parte venditrice viene in possesso della somma necessaria per un nuovo acquisto.

L'agenzia delle Entrate ha invece ritenuto che il termine annuale per "sanare" la decadenza tramite il riacquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, deve conteggiarsi dalla data dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio.

Sebbene la soluzione adottata nella prassi risulti condivisibile, l'argomentazione utilizzata appare inesatta ove si appunta sulla disciplina dell'imposta di registro affermando che *«per tale tipologia di atto di vendita si deve ritenere che l'effetto traslativo si verifichi immediatamente, sicché l'imposta di registro deve essere corrisposta in misura proporzionale, al momento della registrazione dell'atto»*. Si è visto infatti che la previsione di cui all'art. 27, comma 3 del TUR pone al più un'equiparazione tra fattispecie ai fini impositivi in ragione delle peculiarità del contratto di vendita con riserva della proprietà, non già un'anticipazione degli effetti traslativi di tale atto. L'individuazione della decorrenza del termine in questione al momento della stipula, dunque, risponde più che altro a ragioni di coerenza e simmetria rispetto a quella equiparazione.

---

<sup>114</sup> Si rinvia sul tema allo Studio n. 5-2016/T, *Novità in tema di condizioni per gli acquisti della "prima casa di abitazione" nella Legge di Stabilità 2016*, est. LOMONACO

<sup>115</sup> Risposta a interpello n. 409 del 24 settembre 2020

In ogni caso, va da sé che il mancato rispetto del termine sin qui esaminato provoca la decadenza dal beneficio prima casa e, secondo l'amministrazione finanziaria, anche la decadenza dalle agevolazioni fiscali relative alle imposte sostitutive sul mutuo<sup>116</sup>.

Quanto alla seconda questione, già oggetto di esame in un precedente dell'Ufficio Studi<sup>117</sup>, essa implica un riflessione sui requisiti prima indicati sub a) e b).

Nonostante non vi siano opinioni univoche in dottrina circa la natura giuridica della vendita con riserva di proprietà, è un dato pacifico che il contratto in esame abbia effetti traslativi, sebbene questi ultimi siano differiti al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo. Ciò rende sicuramente differente l'ipotesi in cui il riacquisto avvenga tramite lo strumento contrattuale appena menzionato da quella in cui, effettuata la rivendita infraquinquennale del bene agevolato, si stipuli entro l'anno solo un contratto preliminare. La stipula del preliminare, infatti, non dà luogo ad alcun effetto traslativo e non è quindi idonea ad integrare i presupposti per "sanare" la decadenza<sup>118</sup>.

L'immobile riacquistato, inoltre, deve essere effettivamente utilizzato come abitazione principale, ma è sufficiente che tale utilizzo avvenga di fatto, indipendentemente, dunque, dal titolo in base al quale la destinazione viene effettuata. Pertanto, la verifica in ordine alla circostanza ritenuta idonea ad evitare la decadenza dovrebbe essere realizzata in concreto e, quindi, solo nel caso in cui venga accertato che il contribuente non abbia dato attuazione al proposito abitativo, l'ufficio potrà recuperare le maggiori imposte e le eventuali sanzioni e interessi dovuti a seguito di decadenza dal beneficio in discussione.

La possibilità di utilizzare e di godere del bene già dal momento in cui il contratto viene stipulato è insita, peraltro, nel contratto di cui qui si discute. È pacifico che la funzione della vendita con riserva di proprietà sia quella di consentire un immediato godimento del bene, pur non essendo effettuato un pagamento totale del prezzo.

In definitiva, l'acquirente nel contratto di vendita con riserva della proprietà può considerarsi sotto il profilo sostanziale un "quasi proprietario" a prescindere dall'effetto traslativo (che comunque, in ipotesi fisiologiche, avverrà successivamente). Pare quindi plausibile argomentare per il mantenimento dell'agevolazione in capo al soggetto che, effettuata la rivendita infraquinquennale, stipuli, entro un anno, un contratto di acquisto con riserva di proprietà, ove tale immobile sia adibito, nel termine prima indicato, a sua abitazione principale.

#### ***4.1.1.2 Cessione d'immobile con riserva della proprietà, acquisto di nuovo immobile con l'agevolazione prima casa e reiterazione del beneficio***

Come si è ricordato, in forza della disposizione contenuta nella nota II bis all'art.1 della tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986, l'agevolazione prima casa non può essere "reiterata", conseguentemente il contribuente che già possiede un immobile

---

<sup>116</sup> Risposta a interpello n. 409 del 24 settembre 2020

<sup>117</sup> Risposta a quesito n. 171-2014/T - *agevolazione prima casa – riacquisto – contratto con riserva di proprietà – decadenza*, est. CANNIZZARO, in CNN notizie del 4/11/2014

<sup>118</sup> cfr. sul punto circolare n. 66/E dell'Agenzia delle entrate in data 3 maggio 2004

agevolato deve alienarlo prima del nuovo acquisto con il beneficio o entro un anno dall'acquisto stesso avvalendosi della norma di cui al comma 4bis.

Ove venga utilizzato lo schema contrattuale della vendita con riserva di proprietà l'alienante non trasferirebbe immediatamente il diritto di proprietà cosicché all'atto del nuovo acquisto risulterebbe ancora proprietario della precedente "prima casa".

Anche in relazione a questa ipotesi pare ragionevole recepire l'apertura già manifestata sul punto dall'ufficio studi<sup>119</sup> ed ammettere, sulla base delle medesime argomentazioni esposte nel precedente paragrafo, che il contribuente possa conservare l'agevolazione sul secondo acquisto agevolato alienando, con un contratto di compravendita con riserva della proprietà stipulato entro un anno dal secondo acquisto, il primo immobile agevolato.

In proposito sembra comunque necessario un chiarimento.

I commentatori, con specifico riferimento alla tipologia di contratto che qui si esamina, hanno sostenuto infatti che *«nel periodo di pagamento delle rate, il venditore, nonostante egli sia, sotto il profilo civilistico, nella perdurante titolarità del ben oggetto del contratto di vendita con riserva di proprietà, è probabilmente da considerare (essendo stata assolta, per la stipula di quel contratto una imposta di trasferimento) fiscalmente non più titolare del diritto oggetto del contratto di vendita con riserva di proprietà (in quanto fatto oggetto di alienazione, seppur sotto il profilo fiscale), cosicché egli dovrebbe poter legittimamente rendere, ove compia l'acquisto di una abitazione, la dichiarazione di "impossidenza" richiesta dalla legge sull'agevolazione "prima casa" quale presupposto per la concessione dell'agevolazione stessa»*<sup>120</sup>.

Sebbene la conclusione raggiunta sia condivisibile, pare più corretto argomentare dalla circostanza che già dal momento della stipula del contratto l'alienante si priva della facoltà di godere del bene e di utilizzarlo a vantaggio dell'acquirente, ancorché l'effettivo trasferimento avverrà in un momento successivo. In altri termini non è possibile riscontrare un effetto traslativo solo "sotto il profilo fiscale", il regime cui è assoggettato l'atto pare coerente con la posizione dell'acquirente che - abbiamo visto - è un "quasi proprietario", e dell'alienante il cui diritto di proprietà viene, di converso, svuotato di contenuto senza che si sia verificato alcun effetto traslativo.

Quale ulteriore argomento per sostenere la soluzione esposta, si può anche aggiungere che l'alienante, nel momento in cui cede l'immobile acquistato con l'agevolazione, non potrà utilizzarlo come prima casa e tale circostanza risulta rilevante per il riconoscimento del nuovo beneficio ove si consideri che la giurisprudenza, nonostante non sia richiesto dalla legge l'effettivo utilizzo come abitazione principale

---

<sup>119</sup> Risposta a quesito n. 13 -2019/T - Vendita con riserva di proprietà - acquisto di nuovo immobile – agevolazione prima casa – applicabilità, est. Cannizzaro

<sup>120</sup> Cfr. BUSANI, *L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa"*, Milanofiori Assago, 2014, 298; Per analoghe considerazioni si veda, nell'ipotesi di riacquisto con il contratto di vendita con riserva di proprietà effettuato per sanare la decadenza dall'agevolazione RQ n. 171-2014/T, est. Cannizzaro, in CNN notizie del 4/11/2014

del cespite agevolato, continua a collegare la *ratio* del regime premiale all'esigenza di soddisfare le necessità abitative dell'acquirente<sup>121</sup>.

L'amministrazione finanziaria pare peraltro ammettere che l'alienazione con riserva della proprietà del primo immobile entro un anno dall'acquisto del secondo immobile agevolato possa integrare la fattispecie di cui al comma 4 *bis*<sup>122</sup> ove, nella risposta a interpello richiamata, sottolinea «*Resta inteso che anche nell'ipotesi in esame avrebbe potuto trovare applicazione la nota 4-bis all'articolo 1 della citata Tariffa allegata al TUR secondo cui "L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4"*»<sup>123</sup>.

#### **4.2 L'imposta sul valore aggiunto**

Anche ai fini Iva la vendita con riserva di proprietà si considera effettuata al momento della stipula.

L'art. 6 del d.p.r. 633/1972 dispone al riguardo che le cessioni di beni immobili si considerano generalmente effettuate alla data dell'atto, salvo le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente che si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti. Quest'ultima disposizione non si applica, per espressa previsione normativa, alle vendite con riserva di proprietà e alle locazioni con clausola di trasferimento della proprietà, le quali soggiacciono all'ordinaria regola secondo la quale il momento di effettuazione dell'operazione s'individua, per i beni immobili, alla conclusione del contratto<sup>124</sup>.

La regola appena indicata, più che derivare da ragioni di cautela fiscale, secondo alcuni è una naturale conseguenza della definizione europea di "cessione di beni". L'articolo 14 della Direttiva 2006/112/CE definisce le cessioni di beni come "il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario". Tale

---

<sup>121</sup> Cfr. *ex multis* Cass. ord. n. 100/2010; sul tema dell'idoneità della casa di abitazione pre-posseduta sia consentito il rinvio a CANNIZZARO, *L'immobile pre-posseduto oggettivamente o soggettivamente inidoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente non preclude l'accesso alle agevolazioni "prima casa". Il punto sull'orientamento della giurisprudenza*, in CNN Notizie del 3/08/2018

<sup>122</sup> Anche se non si determina civilisticamente alcun effetto traslativo. Ciò escluderebbe la possibilità che si verifichi decadenza ai sensi dello stesso comma 4 *bis* ultimo periodo. In tema di mendacio e decadenza seppur con riferimento all'ipotesi di risoluzione di un diverso contratto, si vedano le considerazioni critiche di PLASMATI, *La revoca delle agevolazioni «prima casa» per sopravvenienza di figli*, nota a Comm. Trib. Reg. Trento, n. 4/2009, Dir. e prat. trib., 2010, 371 ss.

<sup>123</sup> Risposta a interpello n. 409 del 24 settembre 2020

<sup>124</sup> In base all'articolo 2, comma 2, n. 1, d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 «costituiscono inoltre cessioni di beni: 1) le vendite con riserva di proprietà; 2) le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti» e, secondo l'articolo 6, comma 1, d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 «le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili [...]. Tuttavia le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente, tranne quelle indicate ai nn. 1) e 2) dell'art. 2, si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti».

potere dispositivo, nella vendita con riserva di proprietà, può manifestarsi a partire dalla stipula dell'atto di compravendita<sup>125</sup>.

C'è chi invece osserva che la vendita con riserva della proprietà e la locazione con patto di futura vendita, sono da inquadrare entrambe nella previsione della direttiva che considera cessione di beni «*la consegna materiale di un bene in base ad un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata*» nel presupposto che sotto il profilo civilistico la vendita con riserva della proprietà sia un atto sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo<sup>126</sup>.

Discostandosi da questa visione alcuni affermano che la rilevanza fiscale immediata dell'operazione si giustifica con la funzione di sostanziale "garanzia" della riserva rispetto al concreto programma negoziale finalizzato all'acquisizione della proprietà<sup>127</sup>.

Più puntualmente si osserva che l'equiparazione effettuata nella dottrina tributaria del contratto di vendita con riserva della proprietà alla vendita sospensivamente condizionata non trova l'avallo della dottrina civilistica più recente. Pur in mancanza degli effetti traslativi gli orientamenti più moderni riferiscono al compratore fin dalla consegna del bene tutte le conseguenze immediatamente riconducibili al diritto di proprietà, conseguentemente all'acquirente sarebbe attribuibile una posizione analoga a quella del proprietario fin dalla conclusione del contratto e, in quest'ottica, la norma di cui all'art. 6, comma 1, ultimo periodo sarebbe perfettamente in linea con la disciplina civilistica<sup>128</sup>.

#### **4.2.1 Momento di effettuazione dell'operazione e regime in concreto applicabile per la cessione dei fabbricati**

---

<sup>125</sup> TROMBETTA, *Il regime tributario della vendita con patto di riservato dominio*, in Fisco Oggi, Rivista online dell'agenzia delle Entrate, 17 agosto 2017.

<sup>126</sup> Cfr. DUS, *L'imposta sul valore aggiunto*, Torino, 1981, 187 che si riferisce all'art. 5, par. 4 lettera b) della previgente direttiva Iva. Per l'attuale disciplina, con identica formulazione, cfr. art. 14 comma 2, lett. b) Direttiva 2006/112/CE e, nel senso che il pagamento costituisca avveramento di una condizione sospensiva FILIPPI, *Valore aggiunto (imposta)*, Enc. dir., vol XLVI, 1993, 143, che osserva «*viene in tal modo anticipato fiscalmente il momento impositivo, mentre civilisticamente l'effetto traslativo della proprietà è subordinato all'avverarsi della condizione del pagamento dell'ultima rata del prezzo*»; nello stesso senso INGROSSO, *Le operazioni imponibili ai fini dell'IVA*, Dir. e prat. trib., 1973, I, 489

<sup>127</sup> Cfr. LUPI – GIORGI, *Imposta sul valore aggiunto*, Enc. dir. trecc., 2006, 3 che considerano naturale il trattamento imposto per la vendita in questione nel presupposto che le clausole di riserva siano «*ispirate ad una mera finalità di garanzia*»; nello stesso senso PADOVANI, *L'imposta sul valore aggiunto*, in Russo, Fransoni, Castaldi, *Istituzioni di diritto tributario*, Milano, 2014, 388, che attribuisce valenza meramente ricognitiva alle disposizioni contenute nell'art. 2, secondo comma nn. 1) e 2) là dove il legislatore dispone che restano attratte all'area delle cessioni di beni le vendite con riserva di proprietà e le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti.

<sup>128</sup> FRANSONI, *Il momento impositivo nell'imposta sul valore aggiunto*, Milano, 2019, 164 che richiama nello stesso senso COSTANZA, *Il momento impositivo*, in *Le circolari del corriere tributario*, 1990, 12

La vendita con riserva della proprietà è dunque imponibile all'atto della stipula e ciò implica la necessità di fatturare l'intero importo del corrispettivo a quella data<sup>129</sup>.

Vale comunque anche in questo caso la regola generale di cui all'art. 6 quarto comma, in base alla quale se anteriormente alla stipula dell'atto o indipendentemente da questa, sia emessa fattura o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento. L'art. 6 del decreto dispone dunque che, per individuare il momento di effettuazione di un'operazione, occorre guardare a tre diversi elementi: 1) l'emissione della fattura; 2) il pagamento del corrispettivo; 3) la consegna o spedizione (rilevante solo per le cessioni di beni mobili) o la stipula dell'atto pubblico traslativo (solo per le cessioni di beni immobili). Nella sostanza, l'effettuazione dell'operazione è individuata in relazione al fatto, tra quelli indicati, che si verifica per primo<sup>130</sup>.

Va chiarito che il termine "indipendentemente" non è riferito all'effettuazione dell'operazione ma agli eventi menzionati nella stessa disposizione a cui si ricollega, nei diversi casi considerati, il momento di effettuazione dell'operazione (la stipula, la consegna o la spedizione e il pagamento)<sup>131</sup>.

L'individuazione del momento di effettuazione dell'operazione è ovviamente rilevante per determinare il regime applicabile in concreto ove la cessione abbia ad oggetto immobili abitativi o strumentali di cui all'art. 10 nn. 8- bis) e 8- ter) del d.p.r. 633/1972.

Entrambe le disposizioni menzionate fanno riferimento al momento di effettuazione dell'operazione quanto alla determinazione del regime di esenzione o imponibilità della cessione. Per verificare la ricorrenza della condizione d'imponibilità dell'operazione occorre dunque da una parte individuare il momento di ultimazione dell'intervento di costruzione o ristrutturazione, dall'altra quello di effettuazione dell'operazione. Dal combinato disposto delle norme di cui agli articoli 6 e 10, nn. 8- bis) e 8- ter) d.p.r. 633/1972 discende dunque che, per le vendite con riserva di proprietà e per le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà, ai fini della determinazione del regime IVA in concreto applicabile, il termine dall'ultimazione della costruzione di cui all'art. 10 nn. 8-bis) e 8 ter) deve essere computato con riferimento alla data in cui viene stipulato l'atto ovvero alla data della fattura o a quella del pagamento nell'ipotesi e con i limiti di cui allo stesso art. 6, comma 4.

#### **4.2.2. Cessione del contratto**

---

<sup>129</sup> Cfr. per l'ipotesi di locazione con patto di futura vendita Circolare 28/E 2011; risoluzione n. 250873 del 2 giugno 1983, e risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008

<sup>130</sup> Così SALVINI, *Manuale delle attività economiche...* la quale precisa: «Per quanto attiene all'emissione della fattura... ci si limita a fare presente che con il termine "emissione" si intende la formazione del documento e la sua trasmissione al destinatario (acquirente); se è una fattura elettronica, l'emissione coincide con la trasmissione telematica al Sistema di Interscambio (SDI). Per pagamento del corrispettivo si intende una dazione di denaro (o di effetti cambiari, assegni, ecc.) che costituisce l'adempimento dell'obbligazione dell'acquirente».

<sup>131</sup> FRANSONI, *Il momento impositivo...*, cit. 209 specifica che: «nulla autorizza a ritenere che il pagamento o l'emissione della fattura possano integrare la fattispecie dell'esigibilità ove si verifichino in assenza di qualsivoglia relazione con una specifica operazione»



Nel caso di cessione che abbia ad oggetto un contratto di compravendita di un immobile con riserva di proprietà ci si è chiesti<sup>132</sup> quale sia la sorte della vicenda intercorsa tra l'originaria parte acquirente e l'alienante tanto il relazione all'applicazione del tributo qui in esame quanto in relazione alla decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa".

In ordine alla prima questione è parso ragionevole ritenere che, ai fini fiscali, il rapporto tra l'originaria parte acquirente e l'alienante si definisca al momento della stipula del contratto. In tale momento, infatti, deve avvenire 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 sull'alienante, a cui è richiesta unicamente la prestazione del consenso ai fini della cessione stessa.

L'atto di cessione del contratto, ove avvenga tra due soggetti che non esercitano attività d'impresa o di lavoro autonomo, importa l'applicazione della disciplina del tributo di registro ai sensi dell'art. 31 del DPR 131/1986, a mente del quale la cessione del contratto è soggetta all'imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto. Se il contratto ceduto è una vendita con riserva di proprietà dovrà essere assoggettato a tassazione anche l'atto di cessione tenendo presente l'art. 27 comma 3, del menzionato decreto in forza del quale le vendite con riserva di proprietà scontano il tributo di registro al momento della stipula e non al momento in cui si verificherà l'effetto traslativo.

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 si sia ancora realizzato, 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 (che non acquista nell'esercizio dell'attività d'impresa), 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".

Nel caso in cui colui che cede il contratto sia un soggetto Iva, si deve tener conto della previsione di cui all'articolo 3, secondo comma, n. 5) del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 secondo cui la cessione del contratto è una prestazione di servizi rilevante ai fini Iva; detta disposizione prevede, infatti, che «*Costituiscono inoltre prestazioni di servizi, se effettuate verso corrispettivo: .... 5) le cessioni di contratto di ogni tipo e oggetto*».

La configurazione dell'operazione quale prestazione di servizi non sembrerebbe però comportare conseguenze diverse sotto il primo profilo sopra esaminato, il

---

<sup>132</sup> Risposta a quesito n. 165-2016/T. Agevolazione prima casa – vendita con riserva della proprietà – cessione contratto, in CNN Notizie del 10/09/2018

contratto originario è concluso all'atto della stipula e la fatturazione deve avvenire in quel momento, cosicché le successive vicende del contratto dovrebbero risultare neutre<sup>133</sup>.

Quanto all'applicazione del regime "prima casa", resta ferma la decadenza nei termini prima esposti.

### **4.3 Imposta sulle successioni e le donazioni**

#### **4.3.1 La morte dell'acquirente o del venditore prima del pagamento dell'ultima rata di prezzo**

Il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni non prevede una specifica regolamentazione del contratto di vendita con riserva della proprietà e dunque del caso in cui, pendente il rapporto e ove la proprietà non sia stata ancora trasferita, vengano a mancare il compratore o il venditore.

Secondo una risalente risoluzione Ministero delle Finanze<sup>134</sup> non può prescindersi dalla considerazione degli effetti civilistici della vendita con riserva della proprietà e pertanto, nel caso di morte del compratore, in successione cadrà unicamente un diritto di credito corrispondente all'importo delle rate versate dal *de cuius*. In caso di morte del venditore, al contrario, andrebbe dichiarato il diritto di proprietà del bene venduto<sup>135</sup>.

In questo senso si è espresso anche uno studio della commissione tributaria del CNN<sup>136</sup>, più di recente parte della dottrina<sup>137</sup> e, quanto al caso della morte dell'acquirente, analogo principio è stato affermato anche dalla giurisprudenza<sup>138</sup>.

La tesi dottrinale fa leva sulla non applicabilità per via analogica delle norme dettate dal legislatore fiscale in materia di tassazione della vendita con riserva della proprietà in quanto di carattere eccezionale.

Altri autori, al contrario, ritengono che per mantenere l'organicità del sistema sarebbe preferibile applicare il principio dell'immediata trasferibilità fiscale con la conseguenza che, in caso di morte dell'acquirente, nel suo asse ereditario ricadrebbe l'immobile mentre nel caso di morte del venditore ricadrebbe il credito residuo costituito dalle rate del prezzo ancora da versare. Quest'ultimo orientamento è frutto

---

<sup>133</sup> Fatta salva ovviamente la rettifica dell'operazione ai sensi dell'art. 26 del DPR 633/1972 in caso di inadempimento o risoluzione del contratto tra le parti originarie.

<sup>134</sup> Ris 14/12/1976 n. 272755

<sup>135</sup> Così anche PETRELLI, *Formulario notarile commentato*, seconda edizione, Milano, 2021, volume secondo, tomo secondo

<sup>136</sup> PETRELLI, *Vendita con riserva della proprietà e successione mortis causa del compratore*, Studio CNN n. 58/2003/T

<sup>137</sup> BUSANI, *Imposta di successione e donazione*, Milano, 2020, 263-264

<sup>138</sup> Cfr. Cassazione, 28 aprile 2016, n. 8467, sez. II, che, in tema di riforma agraria, nell'ipotesi di assegnazione di un terreno mediante vendita con pagamento rateale e riserva di dominio a favore dell'assegnante, qualificata come atto sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento integrale delle rate, ha affermato che il decesso dell'assegnatario originario prima del riscatto del bene non comporta la devoluzione del fondo nel patrimonio ereditario, ma il subingresso nel relativo rapporto concessorio dell'erede nuovo assegnatario agli effetti della L. n. 379/1967, spettando agli altri coeredi, nei confronti del subentrante, un credito determinato, ex art. 7 della stessa legge, nei limiti della somma risultante dall'ammontare delle annualità versate dal "de cuius", aumentate dall'incremento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti da questi recati.

dell'opera di alcuni autori<sup>139</sup> i quali sostengono che la normativa in materia di imposta di registro (che nel caso di specie porta all'immediata tassazione dell'atto) non è solo peculiare di detta imposta, ma è espressione di un principio generale in materia tributaria, come dimostrato da identiche regole in materia di IVA (all'epoca del contributo, anche di INVIM). Principio generale da applicare anche in materia di imposta di successione in presenza di una lacuna normativa.

Anche in tempi più recenti si è osservato che, dal punto di vista fiscale, è disposto che la vendita con riserva di proprietà si reputa immediatamente traslativa della proprietà (l'articolo 27, comma 3, TUR, sancisce che «[n]on sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore». Conseguentemente (se, in via eccezionale, è la stipula del contratto e non il trasferimento della proprietà a integrare l'elemento fiscalmente rilevante), anche ai fini dell'imposta di successione, il bene in questione dovrebbe essere considerato parte del patrimonio dell'acquirente (avendo questi già assolto alla occorrente tassazione), ancorché non sia stata da costui pagata l'ultima rata di prezzo.<sup>140</sup>

Di conseguenza, accogliendo tale ultima tesi, in caso di morte del compratore cadrebbe in successione, a fini fiscali, la proprietà dell'immobile con la possibilità di portare in deduzione nel passivo ereditario le rate ancora da pagare. Nel caso di morte del venditore in successione cadrebbe il credito residuo al pagamento del prezzo.

Si è altresì prospettata la medesima conclusione da ultimo esposta, avendo riguardo da un lato ai principi generali in materia di imposta di successione<sup>141</sup>, dall'altro alle tesi civilistiche secondo le quali il compratore acquista, con la vendita con patto di riservato dominio, un diritto di godimento vero e proprio di natura reale, ritenendo plausibile valorizzare tale diritto tra i beni componenti l'attivo ereditario a fini fiscali (art. 9, c. 1, T.U.S.) e, tra le passività, i debiti contratti per il suo acquisto. Ciò nel presupposto che il trasferimento successorio del diritto del venditore, avente solo una funzione di garanzia, non esprima in realtà alcuna capacità contributiva, che invece risulta dall'esistenza di un credito al pagamento del prezzo residuo<sup>142</sup>.

Tale ultimo orientamento trova convincente argomento nella circostanza che, adottando la tesi dell'immediata traslatività ai fini fiscali, oggetto di imposizione sarebbe un diritto non esistente nel patrimonio ereditario del compratore, atteso che

---

<sup>139</sup> BARALIS-BOERO *La compravendita delle abitazioni*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive, Aspetti civilistici*, Milano 1986, pag. 328 e ss.

<sup>140</sup> Cfr. in tal senso, GAFFURI, *L'imposta sulle successioni e donazioni. Trust e patti di famiglia*, Padova, 2008, 272, nota 25

<sup>141</sup> che si applica "ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte" (art. 2, c. 1, T.U.S.). Inoltre, per questa imposta la base imponibile è data dalla differenza tra il valore complessivo, alla data dell'apertura della successione, dei beni e dei diritti che compongono l'attivo ereditario e le passività deducibili (art. 8, c. 1). L'attivo ereditario è costituito da tutti i beni e i diritti che formano oggetto della successione, salve le esclusioni di legge (art. 9, c. 1). Infine, in generale, non sono deducibili solo i debiti contratti per l'acquisto di beni o di diritti non compresi nell'attivo ereditario (art. 22, c.1).

<sup>142</sup> Comitato Regionale Notarile Toscana Osservatorio di diritto civile e fiscale, *Aspetti fiscali della vendita con riserva di proprietà*, est. Andrea Gambacorta – Michele Tuccari – Mario Zanchi

la sua morte non scioglie affatto il contratto e, fintanto che non ne sia dichiarata la risoluzione per inadempimento, non esiste alcun diritto al rimborso delle rate versate.

Stante tuttavia l'assenza di recenti orientamenti in merito da parte dell'Amministrazione Finanziaria, appare opportuno un approccio prudente al fine di non esporre i contribuenti ad azioni che potrebbero condurre a configurare l'ipotesi di infedeltà della dichiarazione con le conseguenze sanzionatorie conseguenti.

## 5. Conclusioni

L'analisi effettuata nelle pagine che precedono fa emergere una prospettiva sostanziale - quella per cui *medio tempore* il compratore ("quasi proprietario") è titolare di una situazione giuridica soggettiva di natura reale – fatta propria dalla giurisprudenza tributaria e sostenuta da una nutrita parte della dottrina civilistica.

Seguendo tale impostazione di fondo, nel comparto delle imposte dirette è possibile riconoscere immediata rilevanza ai fini impositivi alla posizione dell'acquirente, anche in qualità di soggetto passivo (per l'imputazione dei redditi fondiari e ai fini IMU), pur in assenza di una disciplina specifica simile a quella relativa alle regole di imputazione a periodo delle componenti di reddito d'impresa. Anche la regola dell'irrelevanza della clausola di riserva, espressamente prevista nell'ambito da ultimo menzionato, se letta alla luce della particolare posizione sostanziale dell'acquirente sembrerebbe perdere la connotazione antielusiva, per assumere valenza meramente ricognitiva della disciplina sostanziale e confermativa delle disposizioni generali in tema di imputazione a periodo nel reddito d'impresa.

Una situazione più complessa si delineerebbe, sempre nel comparto delle imposte dirette, con riferimento ai redditi diversi, in relazione all'emersione di plusvalenze eventualmente assoggettabili a tassazione. Adottando l'approccio propugnato dalla giurisprudenza tributaria, che muove dal riconoscimento della immediata idoneità del contratto a produrre effetti reali in testa all'acquirente, si giungerebbe a considerare astrattamente idoneo a generare un plusvalore anche il trasferimento a titolo oneroso della posizione contrattuale dell'acquirente, nelle more dell'acquisto della piena proprietà.

Nel comparto delle imposte indirette sui trasferimenti, data l'irrelevanza della clausola di riserva normativamente disposta (quantomeno per l'imposta di registro e l'IVA), l'indagine ha consentito di porre in luce, soprattutto per l'imposta sul valore aggiunto, l'impostazione dottrinale che riconosce valenza meramente ricognitiva alle previsioni sull'immediata tassazione del contratto, tanto in ragione dell'approccio civilistico di cui si è detto, quanto in relazione alla configurazione del presupposto di tale specifico tributo.

Per il tributo di registro, tracciando la genesi della norma attualmente vigente, si è riscontrato che l'introduzione di una previsione specifica sulla vendita con riserva della proprietà è stata in origine dovuta alla prevalenza delle teorie civilistiche che vedevano il contratto in questione sottoposto ad un meccanismo condizionale e, dunque, si è appurato che la disposizione menzionata era stata congegnata come una deroga al principio della tassazione in base agli effetti dell'atto sottoposto a registrazione.

Aderendo ad una diversa opzione ermeneutica sul piano civilistico la previsione dell'immediata tassazione, ancora vigente, potrebbe assumere coerenza con gli assetti sostanziali e con i principi propri del tributo di registro, senza che nulla muti in termini di effettivo carico impositivo.

In funzione dell'approccio adottato sotto il profilo civilistico potrebbe invece giungersi a diverse soluzioni sul piano impositivo per quanto riguarda l'imposta sulle successioni e le donazioni, nel cui ambito non è espressamente disciplinato il contratto esaminato.

A ben vedere, l'approccio di coloro che ritengono sussistente un principio generale di irrilevanza della clausola di riserva ai fini fiscali, valido quindi anche per il tributo successorio, non conduce a risultati molto diversi da chi ritiene che la questione vada risolta prima sul piano sostanziale. Infatti, aderendo alle tesi civilistiche qui più volte richiamate, che propendono per il riconoscimento di una posizione giuridica soggettiva reale in capo all'acquirente per effetto della sola stipula del contratto di vendita con riserva della proprietà, si giunge a riconoscere immediata rilevanza al diritto dell'acquirente anche per l'applicazione del tributo successorio, in coerenza con le regole proprie di tale tributo e senza prospettare deroghe o ricorrere ad alcuna *fictio iuris*.

In definitiva, in assenza di un dato certo e uniforme, non sembra corretto assegnare alle norme tributarie una connotazione "particolaristica", individuando principi generali validi solo in ambito fiscale, ma pare preferibile muovere preliminarmente dalle qualificazioni sostanziali. Solo in ragione dell'interpretazione adottata in relazione alla disciplina civilistica pare possibile individuare eventuali "deroghe" disposte ai fini fiscali.

Nelle pagine che precedono si è cercato di porre in luce come l'adozione di una certa impostazione sotto il profilo sostanziale, già propugnata dalla giurisprudenza tributaria ed in alcuni casi avallata nella dottrina di settore, conduca a riconoscere immediata rilevanza in tutti i comparti impositivi al contratto in questione, indipendentemente dai suoi effetti traslativi, e a superare quegli ostacoli di natura fiscale, soprattutto in relazione all'individuazione della soggettività passiva ai fini di alcuni tributi diretti, che in qualche modo impediscono la diffusione e l'utilizzo dello schema negoziale in questione.