



*Ministero delle Finanze*  
TASSE E IMPOSTE INDIRETTE SUGLI AFFARI

Risoluzione del 29/04/1986 prot. 400649

**Oggetto:**

I.v.a.. Variazione imponibile o imposta. Fatture emesse a titolo di caparra confirmatoria.

**Sintesi:**

Non puo' accogliersi l'istanza del promittente acquirente originario di un immobile che, avendo ceduto detto preliminare ad un terzo prima della stipula, richieda alla societa' venditrice di emettere nota di variazione della fattura emessa a fronte del versamento della caparra confirmatoria da parte del promittente originario, ed avendone ottenuto un rifiuto fondato sulla eccezione della preclusione temporale di cui al co.3 dell'art.26 del D.P.R. n.633 del '72, voglia da parte della scrivente l'accoglimento della teoria per la quale detta preclusione non ricorre nel caso in oggetto, mancando il "sopravvenuto accordo" richiesto dal detto terzo comma dell'art.26, in quanto ci si trova di fronte ad un "contratto per persona da nominare".

Tale posizione non appare accoglibile poiche', dal esame del preliminare di compravendita, non sembra che nel caso di specie possa configurarsi un contratto per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 c.c., in quanto nell'atto de quo non e' stato fissato un termine previsto per la nomina dell'effettivo acquirente.

**Testo:**

Il commercialista indicato in oggetto ha chiesto di conoscere il parere della scrivente in merito alla possibilita' di effettuare la rettifica, in applicazione del secondo comma dell'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972, di una fattura emessa da una societa' di costruzione per somme incassate a titolo di caparra confirmatoria a seguito di stipula di due contratti preliminari di compravendita, con i quali il promittente acquirente si obbligava ad acquistare, per se' o per persona da nominare al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita, una porzione di fabbricato industriale da costruire su terreno sito nel Comune di .....

L'istante precisa che i menzionati contratti preliminari avevano esclusivamente contenuto obbligatorio e non traslativo della proprieta' e che il promittente acquirente originario, avvalendosi della facolta' di nomina ivi contenuta, ha successivamente richiesto alla societa' venditrice, nei termini pattuiti (e cioe' prima della stipula del formale contratto di compravendita), di emettere nota di variazione a suo favore, ai sensi del secondo comma dell'art. 26 del citato D.P.R. n. 633, con l'emissione di una nuova fattura, nei confronti dell'acquirente nominato, per gli stessi importi in precedenza addebitati.

La societa' venditrice non ha aderito a tale richiesta, eccependo che, essendo trascorso piu' di un anno dalla data di emissione della fattura, si rendeva operante, nella specie, la preclusione temporale prevista dal terzo comma dello stesso art. 26.

Il Dott. .... sostiene, invece, l'inapplicabilita' del predetto terzo comma al caso in esame perche' la rettifica in questione non puo' ritenersi effettuata "in dipendenza di sopravvenuto accordo", come previsto dal terzo comma. Cio' in quanto il contratto per persona da nominare e' un contratto gia' validamente perfezionato per il fatto che, ai sensi dell'art. 1404 del codice civile, la persona nominata acquista i diritti e gli obblighi derivanti dalla promessa di vendita con effetto dal momento di stipula di tale contratto.

Codesto Ispettorato, interpellato dalla scrivente, ha comunicato in via preliminare, con la nota sopra indicata, di non potersi pronunciare con piena cognizione di causa, non essendo in possesso (al momento della risposta) dell'atto in esame e, nel merito, di nutrire perplessita' riguardo

alla possibilita' di aderire alla tesi sostenuta dal Dott. .... - peraltro condivisa dall'Ufficio IVA di .... - in considerazione del fatto che l'art. 1401 del codice civile lascia dipendere dalla volonta' di una parte la nomina del contraente, e quindi il caso in esame sembrerebbe rientrare proprio nella previsione del citato terzo comma dell'art. 26. La scrivente, esaminata la documentazione inviata dalla parte e lo schema di contratto preliminare di vendita trasmesso, senza ulteriori osservazioni, da codesto Ispettorato con nota n. 4646 del 14.12.1984, ritiene che l'istanza di parte, sia pure per considerazioni di natura diversa, non possa trovare accoglimento.

Invero, dall'esame dello schema di atto preliminare inviato dall'istante, non sembra che nel caso di specie possa configurarsi un contratto per persona da nominare, in quanto nell'atto de quo non e' stato fissato un termine previsto per la nomina dell'effettivo acquirente. Infatti, l'art. 1402 del codice civile prescrive che "la dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso. Secondo una giurisprudenza consolidata il diverso termine stabilito dalle parti, in deroga a quello di tre giorni normalmente previsto a partire dalla stipulazione, dall'art. 1402 del codice civile, nel contratto per persona da nominare deve essere certus an et quando, nel senso cioe' che non debba sussistere dubbio alcuno che l'adempimento prescritto dalla legge (nomina e comunicazione del contraente nominato) avvenga in un determinato numero di giorni a partire dalla stipulazione del contratto od a scadenza fissa o in altro modo sicuramente determinato, con esclusione di ogni altra forma di determinazione incerta o generica del termine, come quella apposta nell'atto in esame secondo la quale la dichiarazione di nomina doveva essere fatta "al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita", clausola questa non inquadrabile nell'istituto del contratto per persona da nominare, ma rivolta ad operazioni di rivendita.

Posta in tali termini la questione, deve ritenersi assorbita quella prospettata relativa all'applicabilita' delle disposizioni di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 633.