

Analisi e commenti

Il regime tributario della vendita con patto di riservato dominio - 1

È il contratto in forza del quale, in deroga al principio consensualistico, l'acquisizione del diritto di proprietà è subordinata al pagamento dell'intero prezzo definito dalle parti



In ambito tributario solo poche fattispecie sono definite endogenamente, poiché viene ampiamente utilizzato lo strumento del rinvio (esplicito o tacito, fisso o mobile).

Molto frequenti sono, ad esempio, i rinvii a concetti e istituti tipici del diritto privato: il diritto tributario regola, senza definirli, il trattamento impositivo dei negozi di compravendita, per la cui disciplina valgono, pertanto, le regole civilistiche.

L'utilizzo di istituti tipici di altri ordinamenti, però, non si risolve in una pedissequa trasfusione, poiché questi vengono di volta in volta adattati ai principi generali che regolano i singoli tributi.

Nel presente contributo ci occuperemo del negozio di compravendita con riserva della proprietà, analizzando il trattamento impositivo che tale contratto riceve in ambito Ires, Irpef, Iva e Registro. Dapprima ci soffermeremo sui tratti civilistici del negozio, dappoi analizzeremo il suo trattamento tributario, evidenziando le deroghe che le norme fiscali apportano alle disposizioni del codice civile.

La vendita con riserva della proprietà nel codice civile

La vendita con patto di riservato dominio, anche detta vendita con riserva della proprietà, è un contratto di compravendita in forza del quale, in deroga al principio consensualistico, l'acquisizione del diritto di proprietà è subordinata al pagamento dell'intero prezzo definito dai paciscenti (articolo 1523 cc).

Questo genere di contratto è molto utilizzato in caso di pagamento rateale e, comunque, in tutte le circostanze in cui il compratore necessita di poter disporre del bene prima di aver corrisposto per intero il corrispettivo dovuto.

Il venditore, in caso di mancato o ritardato pagamento, ha diritto alla restituzione del bene venduto e deve rimborsare le rate percepite, fatta salva la possibilità di richiedere un equo compenso per il godimento del bene, oltre al risarcimento del danno.

Secondo la dottrina prevalente, l'acquirente sarebbe titolare di un diritto reale, ancorché *sui generis*, che si sostanzierebbe nel potere di usare la cosa e di detenerla sia nell'interesse proprio sia nell'interesse del venditore. Il compratore, quindi, potrebbe avvalersi delle azioni a tutela dei diritti reali, petitorie o possessorie, nonché trasferire il diritto reale di godimento a terzi

che, a loro volta, diverrebbero proprietari con il pagamento integrale del prezzo.

Nonostante ogni patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo totale non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive (articolo 1525).

Il patto di riservato dominio è applicabile alle vendite di cose mobili e mobili registrate (autoveicoli, navi, aeromobili), nonché ai trasferimenti di immobili (edifici, appartamenti, terreni) e, in questi due ultimi casi, potrà essere trascritto.

Il patto è applicabile anche alle cose generiche, ma ne sono esclusi i beni consumabili e i beni destinati alla trasformazione (tessuti, legname) o all'incorporazione in altri beni (infissi, cancelli), salvo che il patto di riservato dominio non includa esplicitamente anche il prodotto finito e che la trasformazione o incorporazione non avvengano prima dell'adempimento del pagamento pattuito.

In tema di opponibilità a terzi della riserva di proprietà, bisogna distinguere la posizione dei creditori del compratore da quella dei sub-acquirenti dello stesso.

La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, se la data di questa risulta anteriore a quella del pignoramento; per tale motivo, è consigliabile redigere il contratto per iscritto e portarlo alla registrazione.

Per quanto riguarda i terzi acquirenti, invece, se oggetto del contratto è un macchinario, la vendita è opponibile purché il patto di riservato dominio sia trascritto in un apposito registro nella cancelleria del tribunale nella giurisdizione del quale è collocata la macchina, e questa, quando è acquistata dal terzo, si trovi ancora nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita (articolo 1524 c.c.).

Se oggetto del contratto è un bene immobile o un bene mobile registrato, invece, l'opponibilità è subordinata alla trascrizione del patto di riservato dominio nei registri di pubblicità mobiliare o immobiliare.

Infine, se viene ceduto un bene (mobile) diverso dai precedenti, la riserva non sarà opponibile in caso di sub-acquisto in buona fede da parte di un terzo, trovando applicazione il principio per cui "possesso vale titolo".

1 - [continua](#)

Adolfo Trombetta

pubblicato Giovedì 3 Agosto 2017
