Il fallimento del venditore costituisce causa di risoluzione del contratto preliminare di vendita

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 28 Marzo 2025

Cosa succede all'IVA già versata se il venditore fallisce prima del rogito? Un recente caso di Cassazione riapre il dibattito su detrazione, acconti e fatture quando il preliminare salta. Una questione che tocca contabilità, fisco e tutela del compratore.

Nell'ambito delle promesse di vendita di fabbricati strumentali da parte di imprese, non è purtroppo infrequente il caso in cui, dopo che il prezzo era stato pagato, a più riprese, con le ovvie fatture di acconto e saldo comprensive di IVA, l'atto di trasferimento non venga stipulato a causa del nel frattempo intervenuto fallimento del venditore. È questo il caso sottoposto recentemente all'esame della Corte di Cassazione.

Preliminare di vendita di immobile e fallimento del venditore

Il futuro acquirente aveva portato in detrazione l'intera Iva indicata sulle fatture, che poi era stata oggetto di richiesta di rimborso. Secondo l'Agenzia, a seguito del fallimento del futuro venditore, il futuro **acquirente avrebbe dovuto stornare l'IVA detratta**, in quanto la detrazione spetta solo quando l'imposta risulta esigibile, ciò che nel caso di specie avrebbe dovuto avvenire solo al momento di stipulazione del rogito. **Mancando il contratto definitivo di compravendita la detrazione dell'IVA non spetterebbe** in quanto "*non confermata dall'effettiva esecuzione dell'acquisizione finale*". Il Giudice di merito aveva dato ragione al contribuente ricorrente, poiché, in deroga al criterio generale, nel caso di pagamento di acconti anteriori alla cessione di beni o alla prestazione di servizi, l'imposta diventa esigibile al momento dell'incasso, *"senza che occorra tener conto di altri elementi di fatto, conosciuti successivamente, che renderebbero incerta la realizzazione della cessione o della prestazione di cui trattasi"*.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La decisione della Cassazione

Diverso, invece, il parere della Cassazione, nella **ordinanza n. 5421 dello scorso 1 marzo**. Partendo dal presupposto che la compravendita oggetto del preliminare non era stata conclusa e che l'immobile era rimasto nella disponibilità del cedente, ha confermato l'operato dell'ufficio poiché, nel momento in cui un'operazione per la quale sia stata emessa fattura venga meno, successivamente alla sua registrazione, a seguito della risoluzione del contratto che ne costituiva il presupposto, il committente oppure il cessionario sono tenuti ad annotare la variazione negli appositi registri. In tal senso, **Cassazione n. 26894/2019**.

> *"Il meccanismo contabile configurato dalla previsione di cui all'art. 26, comma 2, DPR n. 633/72, mira, tra due soggetti passivi che non soggiacciono con riferimento alla medesima operazione a limitazioni del diritto alla detrazione, ad annullare, da un lato, l'originario debito di imposta del soggetto attivo dell'operazione e, dall'altro, l'originaria detrazione operata dal soggetto passivo. In capo al primo, a seguito dell'emissione della nota di variazione, sorge il diritto a detrarre dall'imposta dovuta, ai sensi dell'art. 19, DPR n. 633/72, un importo pari a quello a suo tempo annotato a debito nel registro delle fatture di cui all'art. 23 ed oggetto della variazione; il secondo, al quale spettava il diritto alla detrazione per avere annotato a suo tempo nel registro degli acquisti l'Iva addebitatagli a titolo di rivalsa, è tenuto a compiere l'operazione inversa. L'art. 26, comma 2, DPR n. 633 del 1972 si rivolge contemporaneamente, ma separatamente, ai due soggetti dell'operazione, disciplinando quel che il cedente/prestatore può ed il cessionario/committente deve fare per adeguare la realtà contabile e quindi fiscale alla mutata realtà contrattuale, in ragione del venir meno della ragione giustificativa dell'operazione e quindi della fattura in origine (pur) legittimamente omessa."*

Tale ragionamento è stato, peraltro, oggetto della s**entenza della Corte di Cassazione n. 1609 del 19 gennaio 2023** ove è stato affermato che, se in conseguenza della risoluzione del contratto preliminare, l'operazione viene meno successivamente alla registrazione della fattura di acconto, il promissario acquirente è tenuto a emettere una *"fattura di restituzione in suo favore della somma già versata"* e a rettificare l'IVA detratta. Naturalmente il futuro acquirente avrà impregiudicato il diritto alla restituzione dell'importo a suo tempo pagato al futuro venditore.

Danilo Sciuto Venerdì 28 marzo 2025

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Welfare aziendale: uno strumento per ridurre il carico fiscale e contributivo

Webinar in diretta online Mercoledì 2 aprile 2025, ore 15.00 – 18.00

Relatori: Giancarlo Modolo, Gianluca Pillera e Giuseppe Andrea Ilaria

Evento gratuito in collaborazione con

Edenred

Scopriamo come ottimizzare la gestione fiscale e contributiva delle SRL attraverso soluzioni di welfare efficaci. Esperti del settore analizzeranno imposte, contributi per soci e amministratori e i vantaggi fiscali del welfare, fornendo strumenti pratici per ridurre il costo del lavoro e migliorare il benessere aziendale. **L'IS** :

- accesso al corso in diretta;
- accesso alla registrazione per 365 giorni.

ACCREDITAMENTO: richiesto per Commercialisti. **CHIUSURA ISCRIZIONI**: ore 14:00 del 02/04/2025.

SCOPRI DI PIU'

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D