
Vendita di immobili a rate con riserva di proprietà: interessanti prospettive fiscali

di [Commercialista Telematico](#)

Pubblicato il 25 Maggio 2012

analisi di un caso in cui la vendita di immobile a rate, col trasferimento di proprietà solo al pagamento dell'ultima rata, genera interessanti prospettive fiscali

La DRE della Lombardia ha recentemente risposto ad un interpello su un caso di dubbia applicazione delle norme relative alla tassazione delle plusvalenze immobiliari realizzate dalle persone fisiche ex art. 67 c. 1 lett. b del TUIR¹.

La vendita con riserva della proprietà

Il contribuente che presenta l'interpello ha costruito un'unità immobiliare e la pone in vendita prima che sia decorso il termine di 5 anni previsto dal citato art. 67 del TUIR. L'acquirente di tale unità immobiliare propone una modalità di pagamento inusuale, cioè una vendita con riserva di proprietà; tale scelta è dovuta al fatto che l'acquirente non è in grado di accedere a finanziamenti bancari e può acquistare l'immobile solo dilazionando il pagamento.

La modalità di cessione dell'immobile è la vendita con riserva di proprietà, normata dagli artt. 1523 e ss. del codice civile; in particolare l'art. 1523 c.c. prevede: *“nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata del prezzo...”*. In pratica il prezzo di acquisto dell'immobile compravenduto viene suddiviso (nel caso oggetto di interpello) in 6 *tranches*, con pagamento frazionato in 5 anni; il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà al momento del pagamento dell'ultima rata prevista.

In pratica, la vendita con riserva di proprietà è sostitutiva del mutuo per il cessionario e tutela il cedente in quanto la proprietà dell'immobile compravenduto viene trasferita solo al momento del saldo del prezzo pattuito, nonostante il godimento dell'immobile spetti da subito al cessionario. Si tratta di un'interessante forma di rateizzazione del prezzo.

In una fase economica recessiva e di restrizione del credito bancario, tale modalità di vendere può essere sicuramente interessante, perchè permette la rateizzazione del prezzo di vendita degli immobili, senza dover ricorrere a fonti di finanziamento bancarie.

I dubbi fiscali

Quale effetto ha sulla tassazione delle plusvalenze prevista dal TUIR la vendita con riserva di proprietà?

Secondo il contribuente (nel caso raccontato il cedente dell'immobile), tale modalità di vendita incide sull'eventuale tassazione della plusvalenza in quanto il trasferimento della proprietà dell'immobile compravenduto avviene solo al momento del pagamento dell'ultima rata prevista dal contratto. Nel caso in questione il pagamento dell'ultima rata è previsto decorso il termine di 5 anni di cui al citato art. 6 c. 1 lett. b del TUIR.

L'interpretazione proposta dal contribuente è che, trasferendosi la proprietà dell'immobile oltre il suddetto termine, l'eventuale plusvalenza derivante dai corrispettivi di cessione non è imponibile.

La risposta dell'Agenzia

L'Agenzia aderisce all'interpretazione del contribuente, ricordando che già nel 2009 si era trattato il problema della tassazione della plusvalenza in caso di patto di riservato dominio (Risoluzione 28 del 30 gennaio 2009). Già in tale risoluzione “... era stato precisato che che l'effetto traslativo della vendita viene ad essere differito al momento al momento dell'ultima rata del prezzo. Pertanto, l'eventuale successivo trasferimento del bene genera una plusvalenza tassabile qualora si realizzi nell'arco del quinquennio successivo al pagamento dell'ultima rata, decorrendo solo da quel momento l'effetto traslativo dell'acquisto originario”.

L'Agenzia si allinea a tale precedente risoluzione se per l'acquirente i termini da cui calcolare i 5 anni per l'eventuale tassazione della plusvalenza da cessione decorre dal momento di formalizzazione dell'acquisto

come illustrato dall'art. 1523 c.c., allora per il cessionario il termine dei cinque anni per valutare se l'eventuale plusvalenza è quello del pagamento dell'ultima rata del prezzo, in cui si perfeziona la cessione dell'immobile.

L'Agenzia si riserva solo di disconoscere questo parere per quei casi in cui un comportamento come quello descritto dal contribuente nell'interpello configuri un abuso di diritto per meri motivazioni fiscali.

25 maggio 2012

Luca Bianchi

1 Si riporta il testo della disposizione di Legge oggetto di interpello: *“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, nonchè, 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”* (TUIR, art. 67 c. 1 lett. b).