



Lunedì 07/11/2016

## La vendita di beni mobili registrati con riserva di proprietà

A cura di: *Studio Meli S.t.p. S.r.l.*

Il contratto di vendita con riserva di proprietà (o con patto di riservato dominio) prevede l'inserimento di una clausola che differisce il trasferimento della proprietà al momento in cui il prezzo è completamente pagato.

Tale fattispecie rientra tra i contratti tipici ed è disciplinata dall'art. 1523 e seguenti del codice civile. Le parti stabiliscono che l'acquirente, all'atto della consegna dei beni, acquisisce tutti i rischi, la proprietà però si trasferisce solo al momento del pagamento dell'ultima rata.

La disciplina in oggetto è tipica delle vendite a rate di beni mobili, tuttavia è possibile applicare la normativa anche alla vendita di beni immobili.

"Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna". La vendita con riserva di proprietà è quindi caratterizzata dal fatto che la proprietà dell'oggetto alienato resta al venditore, il godimento del bene è conseguito dal compratore alla stipula del contratto, il pagamento del prezzo è differito; la vendita con riserva produce pertanto degli effetti obbligatori immediati e degli effetti reali differiti. Come già accennato risulta particolare quanto disciplinato in materia di assunzione del rischio da parte del compratore in quanto si verifica un'eccezione rispetto alla regola: il rischio di perimento del bene passa dal venditore al compratore già al momento della consegna del bene e quindi prima che egli ne acquisisca la proprietà.

Gli artt. 1525 e 1526 del codice civile disciplinano l'inadempimento da parte del compratore e la risoluzione del contratto. Qualora il compratore non paghi una rata, la quale non supera l'ottava parte del prezzo, non vi sono i termini per la risoluzione del contratto, pertanto il compratore conserva il beneficio del termine per le rate successive. Vi è la risoluzione del contratto quando il compratore non paga le rate concordate; in tal caso il venditore ha diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, ha diritto al risarcimento del danno e deve restituire le rate riscosse, a meno che non le parti non abbiano stabilito che le rate pagate rimangano al venditore quale indennità con la possibilità per il giudice di ridurre l'indennità convenuta. Al momento della restituzione del bene il cedente dovrà emettere nota di credito con il recupero dell'IVA per il valore che ha il bene in quel momento e non per il valore totale, la restituzione delle rate riscosse non ha rilevanza ai fini IVA.

L'art. 1524 si occupa dell'opponibilità della riserva di proprietà nei confronti dei terzi.

"La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, solo se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento.

Se la vendita ha per oggetto macchine e il prezzo è superiore agli ? 15,49 la riserva della proprietà è opponibile anche al terzo acquirente, purché il patto di riservato dominio sia trascritto in apposito registro tenuto 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.

Sono salve le disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri".

I creditori del compratore possono pignorare il bene solo se il patto di riserva non è stipulato in forma scritta o se non ha data certa anteriore al pignoramento.



Al fine dell'opponibilità del patto nei confronti dei terzi acquirenti risulta fondamentale la trascrizione, infatti la riserva di proprietà è opponibile nei confronti del successivo acquirente se è fatta specifica menzione del patto nella nota e sul registro di formalità.

La trascrizione è un mezzo di pubblicità con il quale si assicura la conoscibilità delle vicende relative ai beni e si realizza con l'inserimento degli atti in appositi registri.

Un'altra ipotesi di opponibilità della riserva di proprietà è prevista nel caso di macchine tensili o di produzione, nuove, di prezzo unitario non inferiore a euro 258,23 con applicato contrassegno recante l'indicazione del nome del venditore, tipo di macchina, numero di matricola, anno di fabbricazione e Tribunale nella cui circoscrizione è stato stipulato il contratto<sup>1</sup>.

Col passare del tempo l'istituto della vendita con riserva si è diffuso sempre di più e attualmente è preferito all'ipoteca legale disciplinata dall'art. 2817 c.c. in quanto il venditore, rimanendo il proprietario del bene, ha deve ricorrere alla procedura esecutiva per rientrare in possesso del bene nel caso di inadempimento del compratore.

Dal punto di vista contabile, nel rispetto del principio di competenza, il venditore imputa i ricavi derivanti dalla vendita con riserva di proprietà nell'esercizio in cui si manifesta la vendita e quindi quando vengono consegnati o spediti per quanto riguarda i beni mobili registrati; il compratore, a fronte dell'iscrizione del debito, dovrà imputare il costo in conto economico, ricomprendendolo nel valore delle rimanenze se bene-merce o nel valore delle immobilizzazioni se bene-strumentale con successiva procedura di ammortamento.

Ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto il momento di effettuazione dell'operazione coincide con quanto già previsto dal punto contabile: il momento di effettuazione dell'operazione è la data di consegna o di spedizione per i beni mobili (la data di stipulazione del rogito per gli immobili). Ha ribadito tale concetto anche l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 144/E/01.

Nelle vendite con riserva di proprietà di beni immobili, è prevista l'applicazione dell'imposta di registro nel momento dell'immediato trasferimento del diritto immobiliare, in linea con le impostazioni contabili e IVA.

Il trattamento ai fini delle imposte dirette segue quanto già stabilito in maniera contabile in quanto ex art. 109 comma 2 del TUIR "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 e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale. 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".

Le vendite con riserva di proprietà possono essere operate sia da soggetti privati che da soggetti in regime d'impresa; la differenza di trattamento a livello contabile riguarda le plusvalenze. Se un privato acquista un immobile con riserva di proprietà e successivamente lo aliena entro 5 anni, si genera un reddito diverso dato dalla differenza tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto.

Se un'impresa aliena un bene immobile strumentale acquistato a suo tempo con riserva di proprietà conseguirà una plusvalenza o una minusvalenza: la minusvalenza sarà rilevante nell'esercizio in cui è conseguita, la plusvalenza, se il bene è stato posseduto per almeno tre anni, sarà tassabile in quote



costanti nell'esercizio in cui si realizza e nei successivi esercizi, ma non oltre il quarto. Per la rateazione della plusvalenza il conteggio degli anni di possesso del bene decorrono da quando il bene è stato assegnato al soggetto in quanto assume da quella data rilevanza fiscale.

Note:

1. Il riferimento è all'art. 1 della L. n. 1329/65, la cosiddetta Legge Sabatini