

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

Il regime tributario della vendita con patto di riservato dominio - 3

17 Agosto 2017

In ambito imposta sul valore aggiunto, così come in materia di reddito di impresa, si considera cessione ordinaria a effetti immediati, senza tener conto della data di produzione dell'effetto traslativo



L'articolo 2, comma 1, del Dpr 633/1972 (**decreto Iva**) afferma che “*si considerano cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti beni di ogni genere*”.

Il comma 2, n. 1), dello stesso articolo, precisa che rientrano tra le cessioni di beni (e non tra le prestazioni di servizi) le vendite con riserva della proprietà.

In materia di momento di effettuazione delle operazioni, inoltre, l'articolo 6 precisa che “*Le cessioni di beni si considerano effettuate nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili e nel momento della consegna o spedizione se riguardano beni mobili. Tuttavia le cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi si producono posteriormente, tranne quelle indicate ai numeri 1) e 2) dell'art. 2, si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti e comunque, se riguardano beni mobili, dopo il decorso di un anno dalla consegna o spedizione.*”

Pertanto, le vendite con riserva della proprietà, parimenti a quanto accade in materia di reddito di impresa, sono considerate cessioni ordinarie di beni a effetti immediati e, per determinare il loro momento di effettuazione, non deve, quindi, tenersi conto della riserva di proprietà.

Tale trattamento, però, più che derivare da ragioni di cautela fiscale, pare essere una naturale conseguenza dalla definizione comunitaria di “cessione di beni”.

Invero, l'articolo 14 della direttiva 112/Ce/2006 definisce le cessioni di beni come *"il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario"*.

Tale definizione, a differenza di quella nazionale, non è correlata al formale trasferimento di un diritto reale di godimento o del diritto di proprietà, bensì all'acquisizione della materiale disponibilità della cosa, unitamente a un titolo che consenta di agire come se ne fosse proprietari.

Detto potere dispositivo, nella vendita con riserva di proprietà, può manifestarsi a partire dal momento della consegna, senza dover attendere l'effettivo passaggio del diritto reale.

Pertanto, ai fini Iva, la vendita con patto di riservato dominio si considera effettuata, con conseguente insorgenza degli obblighi di fatturazione, liquidazione e versamento del tributo, nel momento della stipula del contratto, se i beni venduti sono immobili, e nel momento della consegna o spedizione, se i beni venduti sono mobili.

Successivamente, al momento della percezione delle singole rate del prezzo non andrà emesso alcun documento rilevante ai fini Iva.

Il regime di tassazione degli atti a efficacia differita, nel cui novero rientra la vendita con riserva della proprietà, è dettato dall'articolo 27 (Atti sottoposti a condizione sospensiva, approvazione od omologazione) del Dpr 131/1986 (**Testo unico dell'imposta di registro**).

Poiché, in pendenza della condizione, le parti si trovano in una situazione di aspettativa e gli effetti finali dell'atto si produrranno solo al verificarsi dell'avvenimento dedotto in condizione, il primo comma dell'articolo 27 dispone che, al momento della registrazione, gli atti sottoposti a condizione sospensiva scontano l'imposta di registro in misura fissa.

Quando la condizione si verifica o l'atto produce i suoi effetti prima dell'avverarsi di essa, tali eventi dovranno essere denunciati ex articolo 19 del Tur e, conseguentemente, l'ufficio procederà a riscuotere la differenza tra l'imposta dovuta secondo le norme vigenti al momento della formazione dell'atto e quella pagata in sede di registrazione dello stesso.

Con riferimento alla vendita con riserva della proprietà, però, il terzo comma dell'articolo 27 del Tur stabilisce che *"le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fa dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore, non sono considerati atti sottoposti a condizione sospensiva"*.

Pertanto, anche ai fini dell'imposta di registro, la riserva di proprietà si considera come non apposta e l'atto viene tassato come se fosse a efficacia immediata.

3 - continua

La **prima puntata** è stata pubblicata giovedì 3 agosto

La **seconda puntata** è stata pubblicata mercoledì 9 agosto

di

Adolfo Trombetta

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/regime-tributario-della-vendita-patto-riservato-dominio-3>