

## Clausola di riserva della proprietà senza rilevanza fiscale

*Stefano Loconte - Professore a contratto di Diritto Tributario presso l'Università degli Studi LUM "Jean Monnet", e Raffaella De Carlo - Loconte & Partners*

Nessuna rilevanza deve riconoscersi, sul piano fiscale, al patto di riservato dominio. Conseguentemente, la risoluzione, per inadempimento del compratore, del contratto di cessione d'azienda con riserva di proprietà viene a configurare un nuovo evento realizzativo, di segno contrario rispetto all'operazione originaria. Evidenziando, dunque, il disallineamento esistente tra disciplina codicistica e disciplina fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha illustrato gli effetti derivanti dalla risoluzione, con particolare riguardo al regime di responsabilità per i debiti fiscali contratti dall'acquirente, al trattamento da riservare al credito residuo non incassato e all'eventuale riduzione dell'indennità, nonché agli obblighi configurabili ai fini dell'imposta di registro.

Nel contratto di cessione di azienda stipulato tra due società viene previsto il pagamento rateale del prezzo e la clausola di riserva della proprietà *ex art. 1523 c.c.*; visto il ritardo nel pagamento di alcune rate, la venditrice prende in considerazione la possibilità di far valere - come da previsione contrattuale - la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c. ovvero di ricorrere al provvedimento d'urgenza *ex art. 700 c.p.c.*, rivolgendosi all'Amministrazione Finanziaria al fine di conoscere le **conseguenze fiscali** che si produrrebbero per effetto della **risoluzione del contratto**.

Le risposte dell'Agenzia delle Entrate, contenute nella risoluzione n. 91/E del 2016, non sono del tutto scontate. Postulano, infatti, un'attenta valutazione della fattispecie, da leggere ed interpretare tenendo conto delle peculiarità che caratterizzano la materia tributaria.

**Leggi anche** [Cessione d'azienda con riserva di proprietà: effetti fiscali della risoluzione](#)

In tema di vendita con **patto di riservato dominio**, infatti, l'art. 1523 c.c. stabilisce che "il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo".

Al contrario, ribadendo principi già enunciati in precedenti documenti di prassi (in particolare, circolare n. 41/E del 13 maggio 2002 e risoluzione n. 338/E del 1° agosto 2008), l'Agenzia delle Entrate sottolinea che, ai fini fiscali, il trasferimento della proprietà si considera perfezionato già al momento della stipulazione dell'atto di vendita.

Dunque, sebbene di fatto la risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente determinerebbe il ricongiungimento, in capo al cedente, del diritto di proprietà al diritto di godimento del bene, fiscalmente la risoluzione deve intendersi come una nuova cessione in favore del cedente stesso.

Riconosciuta, in sostanza, l'**irrilevanza fiscale** della **clausola di riserva della proprietà**, gli effetti prodotti dalla risoluzione del contratto dovranno, come dimostra il documento di prassi, essere esaminati muovendo da tale angolo visuale.

Essendo frequente il caso in cui il **cessionario d'azienda** sia chiamato a rispondere per pendenze tributarie pregresse riferibili all'azienda acquistata, il primo aspetto da valutare riguarda il regime di responsabilità configurabile in siffatte ipotesi. Qualificata la restituzione al cedente del complesso aziendale alla stregua di un ulteriore trasferimento, non può che concludersi per l'applicabilità della previsione di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 472/1997 che, come noto, per esigenze antielusive, deroga alla disciplina generale dettata dall'art. 2560 c.c.. Il cedente, allora, sarà **responsabile in solido** con l'acquirente per i debiti da quest'ultimo

assunti prima della risoluzione del contratto.

Per definire, poi, il trattamento che il venditore deve riservare, ai fini della contabilizzazione, all'eventuale credito residuo non incassato, sarà necessario innanzitutto stornare il valore residuo del credito per un importo pari al valore dell'azienda riconsegnata (rappresentato dal valore normale dei beni che la compongono). Nell'ipotesi in cui il valore dell'azienda sia inferiore al valore residuo del credito, la differenza costituirà una perdita su crediti deducibile ai fini IRES *ex art. 101 TUIR*; qualora, invece, il valore dell'azienda risulti superiore al valore residuo del credito, emergerà una sopravvenienza attiva che concorrerà alla formazione della base imponibile ai fini IRES *ex art. 88 TUIR*.

Se è stato convenuto che, in caso di risoluzione, le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo di indennità, il Giudice può ridurre tale indennità, come previsto dall'art. 1526, comma 2, c.c., per evitare un **indebito arricchimento** del venditore. La riduzione così operata sarà assimilabile ad una rideterminazione del prezzo della originaria cessione. Posto che tale prezzo ha assunto rilevanza, ai fini IRES, nella determinazione della plusvalenza/minusvalenza derivante dalla stessa cessione, è evidente che l'importo relativo alla predetta riduzione dell'indennità costituirà per il venditore una sopravvenienza passiva deducibile ai sensi dell'art. 101 TUIR.

Da ultimo, quanto agli obblighi configurabili, ai fini dell'**imposta di registro**, a seguito dell'esercizio della **clausola risolutiva espressa**, deve concludersi che la risoluzione sarà assoggettabile - se per essa non è previsto alcun corrispettivo - ad imposta in misura fissa, come prevede l'art. 28, comma 1, D.P.R. n. 131/1986. Analogamente, l'eventuale provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700 c.p.c., avente contenuto definitorio, determinerà l'applicazione dell'**imposta in misura fissa**.

L'interpello presentato offre all'Agenzia delle Entrate l'occasione per rispolverare nella risoluzione n. 91/E nozioni già acquisite e, al contempo, fissare alcuni concetti ancora poco chiari.

Al netto di ogni tecnicismo, il dato che più rileva è che - ancora una volta, come di frequente accade - la fattispecie civilistica, innestata nel campo tributario, abbia perso le connotazioni sue proprie, lasciandosi "deformare" dal particolarismo che caratterizza la materia e, dunque, dall'esigenza di dare prevalenza alla ragion fiscale.