

Risposta n. 296

OGGETTO: *Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
Vendita a rate con riserva di proprietà – imputazione dei redditi
fondiari.
Articolo 26, d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante riferisce che:

- con atto registrato, ha venduto e trasferito, con patto di riservato dominio, un immobile ad uso abitativo, in precedenza concesso in locazione;
- l'acquirente, che si è accollato le spese dell'atto, "*si impegna a pagare l'immobile mediante 33 rate mensili, al termine delle quali il compratore acquisterà il diritto di piena ed esclusiva proprietà*", mentre "*alla data della stipula del contratto viene trasferita la materiale detenzione dell'immobile. Al pagamento dell'ultima rata verrà redatto l'atto di accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva costituente quietanza del saldo del corrispondente prezzo di vendita ed eseguito il relativo annotamento nei registri immobiliari*".
- a seguito della stipula del contratto di vendita, ha provveduto a comunicare alla sede locale dell'Agenzia delle Entrate la cessazione del contratto di locazione, poiché non percepisce più l'affitto ma mantiene la proprietà dell'immobile fino al pagamento delle rate previsto nel contratto di vendita.

Ciò posto, l'istante chiede chiarimenti in ordine alla modalità di indicazione nel modello 730 della situazione descritta.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che la soluzione più corretta sia indicare il reddito nel quadro RB del modello 730 con il codice "9".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'art. 1523 del codice civile *"nella vendita a rate con riserva di proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna"*.

Il compratore, pertanto, può godere fin da subito del bene oggetto della vendita senza l'esborso totale del prezzo pattuito mentre il venditore è garantito dalla possibilità di recuperare il bene qualora il prezzo non dovesse essere interamente pagato.

Per effetto del contratto, ancorché il compratore acquisti immediatamente il godimento del bene assumendosi i rischi relativi ad un eventuale perimento o deterioramento dell'oggetto, l'acquisto della proprietà della cosa si realizza col pagamento dell'ultima rata di prezzo (Cass. Civ, sent. 19 ottobre 1992, n. 11450).

Ai sensi dell'articolo 26 del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 *"i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale (...) per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso"*.

In materia di imputazione del reddito dei fabbricati, con la circolare n. 73 del 27 maggio 1994, è stato chiarito che, nell'ipotesi in cui vi sia l'effettiva immissione in possesso nell'immobile dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà, se l'atto scritto non è idoneo a trasferire il diritto di proprietà, il reddito dell'unità immobiliare oggetto dell'obbligazione di compravendita dev'essere

dichiarato dal promittente venditore tanto se il promissario acquirente sia immesso nel possesso quanto se il medesimo lo conceda in locazione a terzi. In quest'ultimo caso, tuttavia, il promissario acquirente dovrà dichiarare i relativi proventi quali redditi diversi.

Coerentemente, con la Risoluzione n. 28/E del 30 gennaio 2009, è stato affrontato il tema delle conseguenze fiscali derivanti dal contratto in argomento, con riferimento al calcolo del quinquennio richiesto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, ai fini dell'assoggettamento a tassazione come reddito diverso della plusvalenza eventualmente realizzata dalla cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni.

Nel predetto documento, in particolare, l'Amministrazione Finanziaria ha ritenuto di individuare il momento di decorrenza dei cinque anni all'atto del verificarsi dell'effetto traslativo, non avendo rilevanza alcuna, a tal fine, il momento di stipula dell'atto di compravendita.

In conformità ai sopra citati documenti di prassi, si ritiene che titolare del reddito fondiario, finché non si realizza l'effetto traslativo, ovvero con il pagamento dell'ultima rata, continuerà ad essere l'istante sulla quale graveranno anche gli obblighi dichiarativi.

Con riferimento, pertanto, alla richiesta di chiarimenti in ordine alla modalità di indicazione nel modello 730 della situazione descritta nell'istanza di interpello, si fa presente che l'istante dovrà indicare il reddito dell'immobile posseduto nel quadro B - Redditi dei fabbricati e altri dati del modello 730/2019 riportando nella Colonna 2 (Utilizzo) il codice "9".

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente