



De Dominicis edilizia

La vendita con riserva della proprietà

Un'altra possibile alternativa è rappresentata dalla compravendita con pagamento rateale del prezzo, garantita con il meccanismo della riserva di proprietà oppure, preferibilmente, con l'apposizione della condizione risolutiva del mancato pagamento del prezzo. Questa forma contrattuale è attualmente nota anche come "buy to rent".

La compravendita con riserva di proprietà (c.d. vendita con patto di riservato dominio) è una particolare forma di contratto con il quale un acquirente entra in possesso del bene ma non ne acquisisce la piena proprietà, che rimane al venditore fino a quando il compratore non ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo pattuito inizialmente dalle parti.

Si tratta di un particolare contratto di compravendita disciplinato dall'art. 1523 del C.C. che viene utilizzato principalmente per la vendita con dilazione di pagamento del prezzo ed assolve la funzione di garanzia a favore del venditore.

Se alla scadenza dei pagamenti pattuiti l'acquirente non avrà interamente pagato quanto pattuito il venditore avrà il diritto di riprendersi l'immobile e il relativo possesso tramite la semplice richiesta di "risoluzione del contratto", qualunque cifra avrà pagato l'acquirente.

Il venditore dovrà sostituire le somme riscosse salvo il diritto di trattenerne una parte a titolo di compenso per l'uso dell'immobile da parte del compratore (art. 1526 del C.C.) ed eventualmente il risarcimento di danni subiti dall'immobile.

La vendita con riserva di proprietà, definita anche vendita con patto di riservato dominio, è disciplinata dal codice civile nell'ambito della vendita di beni mobili.

La legge prevede che 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 (art. 1523 c.c.).

Questa tipologia di contratto è regolata dagli artt. 1523 del Codice Civile che prevede "nella vendita a rate con riserva di proprietà il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata del prezzo".



De Dominicis edilizia

In pratica il prezzo di acquisto dell'immobile viene suddiviso in varie "tranches", quindi con pagamento frazionato nel tempo, ma il trasferimento della proprietà avverrà solo al momento del pagamento totale del prezzo, nonostante il godimento immediato del bene.

Si tratta di una interessante forma di pagamento rateizzata spesso sostitutiva del mutuo.

Nonostante il patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive (art. 1525 c.c.).

Con la clausola di riserva della proprietà, il venditore mantiene la proprietà dell'immobile fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Con l'apposizione di una condizione risolutiva di inadempimento, invece, la proprietà viene trasferita immediatamente all'acquirente, ma in caso di mancato pagamento del prezzo la proprietà ritorna in capo al venditore. La presenza della condizione, adeguatamente pubblicizzata nei registri immobiliari, è opponibile ai terzi, quindi il venditore è tutelato contro il tentativo dell'acquirente di rivendere l'immobile, o dei suoi creditori di iscrivere ipoteca o pignorarla.

Una volta eseguito il pagamento, la riserva di proprietà o la condizione risolutiva verranno cancellate, e l'acquirente potrà disporre liberamente dell'immobile.

Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre il risarcimento del danno (spesso è convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità).

Negli ultimi anni si è sempre più diffusa l'opinione favorevole all'applicazione generalizzata della vendita con riserva di proprietà anche in ambito immobiliare.

In questo caso, l'acquirente assume immediatamente a proprio carico i rischi relativi all'immobile, ma non ne acquista la proprietà fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo.

L'acquirente deve pertanto sostenere le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie dell'immobile dal momento dell'atto, pur non essendone ancora proprietario.

La vendita con riserva di proprietà viene trascritta nei registri immobiliari, ma in essi viene segnalata la presenza di una condizione, e ciò consente di tutelare il venditore in caso di atti dispositivi da parte dell'acquirente. In seguito al completo pagamento del prezzo sarà dunque necessario un atto



De Dominicis edilizia

di quietanza che consentirà di far risultare nei registri immobiliari il venir meno della riserva di proprietà.

La vendita con riserva di proprietà deve essere espressamente concordata tra le parti e riportata nell'atto notarile di compravendita, che può essere trascritto a norma di legge.

Si prevedono due trascrizioni: una del diritto della riserva di proprietà a favore del venditore e una a favore dell'acquirente e a carico del venditore.

Le dichiarazioni specifiche nell'atto pubblico di compravendita:

- la compravendita viene stipulata per il prezzo, che le parti dichiarano, di Euro _____ (_____) somma che verrà pagata dalla parte acquirente, come questa si obbliga, entro e non oltre il _____, senza onere alcuno di interessi, in rate mensili dell'importi di Euro _____ ciascuna, scadenti il giorno _____ di ogni mese, a partire dal _____.
 - La parte acquirente acquisterà la completa proprietà dell'immobile in oggetto soltanto con il pagamento di detta somma, a copertura e saldo del totale prezzo pattuito. L'avvenuto saldo totale del prezzo dovrà essere fatto risultare con apposito atto notarile di quietanza, le cui spese, inerenti e dipendenti si convengono ad esclusivo carico della parte acquirente.
 - la parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata col giorno d'oggi e pertanto da oggi stesso saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri condominiali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.
- Per quanto riguarda il sopra citato patto di riserva di proprietà in favore della parte venditrice, detto patto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ come la parte acquirente espressamente acconsente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e 1524 del Codice Civile.

E' evidente che all'acquirente non potrà essere concesso alcun finanziamento ipotecario durante il periodo di rateizzazione del prezzo pertanto un eventuale mutuo potrà essere concesso da un Istituto Bancario solo al momento del saldo prezzo.



De Dominicis edilizia

Qualora il venditore abbia in essere un mutuo sull'immobile potrà mantenerlo fino a quando non riceverà il pagamento dell'ultima rata del prezzo.

L'acquirente potrà accollarsi il mutuo esistente e quindi sospendere il pagamento delle rate acquistando in tal caso la piena proprietà dell'immobile.

Utilizzando questo schema contrattuale, i pagamenti periodici sono interamente imputati al prezzo, mentre non è previsto alcun corrispettivo per la concessione del godimento, con le relative conseguenze sul piano fiscale, sia per il venditore (che non è soggetto alle imposte sul reddito previste per la locazione) sia per l'acquirente (poiché le imposte di registro da pagare sull'operazione sono solo quelle previste per la compravendita immobiliare).

Grazie al meccanismo della condizione risolutiva di inadempimento, inoltre, il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene immediatamente, pertanto le imposte sulla proprietà immobiliare devono essere pagate dall'acquirente, e il venditore non è più proprietario dell'immobile.

Il "buy to rent" è soggetto alle normali imposte previste per la compravendita immobiliare, mentre l'atto che sarà stipulato in seguito al pagamento di tutte le rate del prezzo, per far risultare il mancato avveramento della condizione risolutiva, sarà soggetto all'imposta fissa di registro (200 euro).

Anche nel caso in cui si scelga la forma della vendita con riserva di proprietà, le imposte sulla compravendita devono essere versate immediatamente, per espressa disposizione di legge (articolo 27, terzo comma, del T.U.R.).

Le imposte indirette previste per il trasferimento della proprietà dell'immobile (imposte di registro, ipotecarie e catastali, IVA) si applicano al momento dell'atto, nonostante l'apposizione della clausola di riserva della proprietà. Il testo unico dell'imposta di registro, infatti, dispone espressamente che non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà (art. 27, terzo comma, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). Anche nella disciplina dell'IVA la vendita con riserva della proprietà è considerata cessione di beni ai fini dell'applicazione dell'imposta (art. 2, secondo comma, del d.P.R. 663/1972).