

Consegna differita dell'immobile: non dovuta l'imposta di registro

14 Novembre 2019

In tema di compravendita, la consegna dell'immobile entro e non oltre quindici giorni dalla stipula del rogito non configura un contratto di comodato e, dunque, non è dovuta l'imposta fissa di registro.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la **risposta all'interpello n. 458 del 31 ottobre 2019**, con cui ha evidenziato che la consegna differita non rappresenta l'effetto di un altro negozio, ma costituisce semplicemente una mera modalità concordata di adempimento di un'obbligazione del venditore.

Il quesito è stato sollevato da un notaio che si stava occupando della compravendita di un appartamento: poiché le parti avevano pattuito una consegna differita rispetto alla stipula del contratto, si è rivolto all'Amministrazione Finanziaria per verificare se fosse dovuta una tassazione aggiuntiva. Nello specifico, si chiedeva se, in caso di consegna differita dell'immobile, si configurasse un diverso e ulteriore contratto rispetto alla vendita, ossia un contratto di comodato^[1] che avrebbe richiesto l'applicazione di un'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 5 Tariffa, Parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

L'Agenzia delle Entrate, concordemente all'interpretazione prospettata dal contribuente, afferma che, dall'analisi del contratto preliminare, non ci sono elementi per ritenere che le parti abbiano voluto concludere un contratto di comodato, mancando gli elementi tipici di questa fattispecie contrattuale, come la durata dello stesso e l'obbligo di restituzione dell'immobile.

Nella risposta n.458, l'Agenzia ricorda, inoltre, i principi del diritto civile in tema di compravendita, tipico contratto soggetto al principio consensualistico quanto alla modalità di conclusione. Il contratto, cioè, produce i suoi effetti traslativi quando i contraenti si scambiano tra loro il consenso libero e non viziato in ordine al programma negoziale condiviso e non nel momento in cui il venditore consegna materialmente il bene al compratore. Ciò trova conferma nell'articolo 1476 del codice civile che prevede, tra le obbligazioni principali del venditore, quella di consegnare la cosa al compratore (art. 1477 c.c.); obbligo che rappresenta una mera esecuzione di un contratto già perfezionato in forza del solo scambio di volontà delle parti. Pertanto, la consegna contestuale non può dirsi elemento essenziale né caratterizzante la vendita, rilevando solo ai fini del trasferimento del possesso materiale del bene.

Come evidenziato dagli stessi giudici di legittimità in una sentenza richiamata nel parere in oggetto^[2], i tempi di consegna del bene compravenduto possono essere regolati dall'accordo dell'autonomia delle parti.

Ciò posto, la consegna differita dell'immobile rappresenta una modalità concordata di adempimento dell'obbligazione del venditore, funzionale alla realizzazione dello schema negoziale della compravendita e non è inquadrabile nello schema negoziale del contratto di comodato. Di conseguenza, non deve scontare l'imposta fissa di registro.

^[1] Ai sensi dell'art. 1803 del codice civile, il comodato è quel contratto con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso

determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

[\[2\]](#) Cfr. Cass. 11 gennaio 2008, n. 569.