

IMPOSTE SUL REDDITO

La “rivendita” di immobili su preliminare con nomina del terzo: tassazione ai fini IRPEF?

di Cristoforo Florio

L'art. 1401 Cod. Civ. prevede che una parte del contratto possa riservarsi la **facoltà di nominare il soggetto che acquisterà i diritti e assumerà gli obblighi** derivanti dal contratto stesso.

L'apposizione di tale formula si riscontra piuttosto frequentemente nella prassi dei contratti **preliminari di compravendita immobiliare**, nell'ambito dei quali, ad esempio, il promissario acquirente – mediante l'apposizione della formula “per persona da nominare” – ha la facoltà di consentire l'ingresso di un soggetto terzo nel contratto. Quest'ultimo, a seguito della dichiarazione resa dal promissario acquirente, potrà – accettando tale nomina – divenire parte sostanziale del contratto

con effetto ex tunc, estromettendo l'originario stipulante. Una volta perfezionata la procedura di nomina, l'
electus diventerà parte dell'originario contratto con effetto retroattivo,
come se il preliminare fosse stato da lui originariamente stipulato.

La clausola per persona da nominare si configura, pertanto, come strumento volto ad **agevolare la circolazione dei beni**; nell'ambito delle compravendite immobiliari, in particolare, essa consente di realizzare una pluralità di trasferimenti immobiliari, evitando – tra l'altro – l'applicazione multipla dell'imposizione indiretta (registro o IVA) che sarebbe altrimenti dovuta in relazione a ciascun atto di trasferimento definitivo del bene.

In questa sede intendiamo ragionare sui profili tributari relativi all'
IRPEF applicabile ai compensi percepiti dall'originario stipulante a fronte della dichiarazione di nomina, con la quale questi consente ad un soggetto terzo di subentrare nel contratto originariamente stipulato.

Giova premettere che, ai fini dell'imposizione diretta, non solleva alcuna problematica l'ipotesi della **nomina del terzo effettuata senza corrispettivo**, in quanto non trova applicazione alcuna tassazione, stante la mancanza di qualsiasi incremento patrimoniale a beneficio dell'originario stipulante. In tali casi andrà, tuttavia, attentamente valutata la **ripetitività di tali operazioni** nel corso del periodo d'imposta, avendo riguardo anche alla **presenza o meno di legami familiari** tra il contraente originario e l'

electus. È evidente, infatti, che agli occhi di un'Amministrazione finanziaria sempre pronta alla "caccia alle streghe", la dichiarazione di nomina resa da un padre a favore di un figlio e, per di più, occasionalmente, non sia vista allo stesso modo di un contraente che nomini un terzo a lui del tutto estraneo, ripetendo abitualmente l'operazione e, per di più, relativamente ad una pluralità di contratti preliminari. A seconda delle situazioni e dei dati a disposizione del Fisco (ad esempio, dalle registrazioni dei preliminari), potrebbero infatti essere avviati degli appositi controlli tributari, anche con l'

ausilio degli accertamenti bancari, volti ad appurare l'eventuale presenza di somme corrisposte "in nero", fino ad arrivare all'ipotesi di sussistenza di una vera e propria attività d'impresa non dichiarata.

Ciò detto,

nel caso di corresponsione di un corrispettivo a fronte della dichiarazione di nomina *ex art. 1401 Cod. Civ.*,

non vi sono posizioni univoche della dottrina né conferme ufficiali da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Parte della dottrina ritiene che, nel caso di specie, non sia dovuta alcuna tassazione in capo al percettore, in quanto il provento così prodotto non rientrerebbe in alcuna delle categorie reddituali di cui all'art. 6 del Tuir. Secondo tale filone, il compenso in questione

non rientrerebbe, in particolare, tra le plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir, in quanto la previsione

de qua si riferisce ai soli plusvalori derivanti da vere e proprie "cessioni immobiliari".

Secondo altra dottrina, invece, i redditi in questione possono essere inquadrati nel novero dei proventi di cui all'art. 67, comma 1, lett. l), del Tuir, quali compensi derivanti dall'

assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere. In base a tale teoria, la dichiarazione di nomina del terzo si configurerebbe quale assunzione di "obbligo di permettere" da parte dell'originario stipulante, consentendo l'ingresso di un soggetto terzo nelle posizioni attive e passive del contratto già stipulato.

Anche la giurisprudenza sul punto non è copiosa: la

CTP Firenze, con sentenza n. 150/16 del 3 agosto 2012, si è pronunciata sulla qualificazione tributaria delle somme ricevute da un privato che, in più occasioni, aveva realizzato dei guadagni cedendo la propria posizione contrattuale di potenziale acquirente di immobili. In tale fattispecie, i giudici di primo grado hanno ritenuto che il soggetto in questione avesse svolto

un'attività commerciale temporanea, con la conseguenza che i relativi redditi fossero da assoggettare a tassazione in quanto rientranti nell'art. 67, comma 1, lett. i), del Tuir (redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente). In ogni caso, precisa la stessa pronuncia, anche a voler escludere la natura "commerciale" di tali atti, le somme in questione ricadrebbero – in via residuale – nella previsione di cui al già citato art. 67, comma 1, lett. l), del Tuir (redditi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere).

Tralasciando l'approfondimento volto a comprendere se l'art. 67 Tuir abbia o meno la natura di norma di "chiusura" dell'intero sistema tributario, da un punto di vista pratico la previsione di cui alla lett. l) accoglie – di fatto – le fattispecie reddituali che originano dall'assunzione di un obbligo da parte del contribuente che si vincoli ad effettuare una prestazione (che non rientra in alcuna attività di lavoro autonomo o di impresa) oppure a non adottare un comportamento economico che sarebbe, altrimenti, libero di porre in essere, oppure, ancora, a **limitare un proprio diritto consentendo ad altri di trarne godimento**. Pertanto, nel caso della nomina del terzo a fronte di corrispettivo, sembra difficile non rientrare in nessuna di tale ipotesi. Conseguentemente ed allo stato attuale, deve ritenersi che **il reddito in questione andrà dichiarato tra i redditi diversi**.

Vale la pena evidenziare che la "plusvalenza" su preliminare conseguita dall'originario stipulante tramite la dichiarazione di nomina del terzo **non sarà assoggettabile all'imposta sostitutiva del 20%** di cui all'art. 1, comma 496, della L. 266/2005, in quanto tale modalità di tassazione è utilizzabile **solo nel caso della compravendita** immobiliare vera e propria. Ne consegue che il reddito in questione non beneficerà dell'aliquota proporzionale fissa ma, piuttosto, **sconterà le aliquote progressive**, in funzione del reddito complessivo annuale del percettore.