

IVA

Note di variazione Iva nei contratti per persona da nominare

di **Sandro Cerato**

Nella prassi commerciale, è consuetudine la **stipula di contratti preliminari**, tramite i quali le parti si obbligano reciprocamente a concludere successivi contratti definitivi di trasferimento della proprietà di beni (spesso immobili). Nell'ambito di detti accordi, i cui **effetti sono meramente obbligatori**, la parte promissaria acquirente si riserva di concludere il contratto personalmente, ovvero nominando un terzo (cd. contratto per persona da nominare). La fattispecie è stata analizzata anche dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione 11.8.2009, n. 212/E**, in cui sono stati affrontati anche i presupposti di applicazione della procedura delle **note di variazione in diminuzione Iva**, ai sensi del co. 2 dell'art. 26 del D.P.R. n. 633/72. In particolare, la prassi in commento riguarda un **contratto preliminare di acquisto di un immobile** con l'inserimento di una clausola con la quale il promissario acquirente si riserva la facoltà di nominare, all'atto del rogito notarile, un terzo contraente. Nell'istanza, si chiede se tale nomina consenta **l'emissione di una nota di variazione ai fini Iva**, per rettificare la precedente fattura emessa all'atto dell'incasso di un acconto, al fine di poter concedere il beneficio "prima casa" al terzo contraente per l'intero corrispettivo pattuito.

Per rispondere al quesito proposto, è necessario verificare quando dal punto di vista civilistico si sia in presenza di un **contratto per "persona da nominare"**, in quanto l'art. 1401 c.c. lo definisce come quel contratto con cui una parte, lo stipulante, si riserva di nominare, entro il termine legale di tre giorni o entro il termine diversamente stabilito nel contratto, un'altra persona come parte del contratto. L'eventuale **sottoscrizione del contratto da parte del terzo contraente** determina un subentro "ex tunc" di tale ultimo soggetto in tutti i diritti ed obblighi connessi al rapporto giuridico. La dichiarazione di nomina, prevede l'art. 1402 c.c., "*deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso*".

L'aspetto determinante, pertanto, è quello connesso **all'esatta individuazione di un contratto "per persona da nominare"**, che non si realizza, secondo la **risoluzione 29.4.1986, n. 400649**, laddove non sia stato fissato un termine per la **nomina dell'effettivo acquirente**, in quanto si è previsto genericamente nel contratto, come accade nella prassi, la **possibilità di nomina di un terzo acquirente "al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita"**.

In tale ultimo caso, anche sulla scorta dell'indirizzo espresso dalla **giurisprudenza** (Cass. 26.5.2000, n. 6952), l'Agenzia delle Entrate, nella risoluzione n. 212/E/2009, ritiene che non si sia in presenza di un contratto "per persona da nominare", poiché **non sussiste certezza del termine pattuito tra le parti** per la nomina del terzo acquirente. Infatti, sostiene l'Amministrazione Finanziaria, si può avere un termine certo nell'*an* e nel *quando*, quando non

vi possano essere dubbi che l'adempimento prescritto (nomina del terzo) avvenga in un determinato numero di giorni o a scadenza fissa, o comunque in altro modo sicuramente determinato.

In conclusione, posto che nel caso di specie, si prevede genericamente che la **nomina del terzo contraente** possa avvenire all'atto della **stipula del contratto definitivo**, il contratto non si intende stipulato "per persona da nominare", e quindi la **nomina del terzo è improduttiva di effetti** ed il contratto vige tra i contraenti originari. Di conseguenza, conclude l'Agenzia, non si ritiene applicabile la procedura di variazione Iva, ai sensi dell'art. 26, co. 2, del D.P.R. 633/72.