

Edizione di sabato 1 Febbraio 2020

AGEVOLAZIONI

I chiarimenti di Telefisco 2020 sugli investimenti in beni strumentali

di **Debora Reverberi**

AGEVOLAZIONI

Gli incentivi per l'agricoltura della Legge di bilancio 2020

di **Luigi Scappini**

ACCERTAMENTO

Saldo negativo della cassa aziendale: le conseguenze fiscali

di **Marco Bargagli**

IVA

Reverse charge e acquisti da soggetto non stabilito con partita Iva IT

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

CRISI D'IMPRESA

I contratti preliminari di vendita immobiliare nella liquidazione giudiziale

di **Roberto Giacalone**

AGEVOLAZIONI

I chiarimenti di Telefisco 2020 sugli investimenti in beni strumentali

di Debora Reverberi

In occasione di **Telefisco 2020** l'Agenzia delle entrate ha fornito **chiarimenti** in relazione alle due principali agevolazioni per investimenti in beni strumentali attualmente applicabili: **il nuovo credito d'imposta per investimenti in beni strumentali e il super e iper ammortamento in regime transitorio.**

La nuova disciplina introdotta dall'[articolo 1, commi 184-197, L. 160/2019](#) (c.d. Legge di Bilancio 2020) sostitutiva delle normative in materia di super e iper ammortamento, si contraddistingue per il passaggio da una logica deduttiva a una logica finanziaria e si applica agli investimenti effettuati nel periodo d'imposta 2020 o entro il 30.06.2021 se "prenotati" al 31.12.2020.

La **previgente disciplina di maggiorazione dell'ammortamento resta applicabile**, secondo il regime transitorio disciplinato dal [comma 196 dell'articolo 1, L. 160/2019](#), **agli investimenti in beni strumentali "prenotati al 31.12.2019"** ovvero in caso di contestuale:

- ordine confermato dal fornitore;
- versamento di un acconto pari ad almeno il 20% del costo di acquisizione del bene.

Sul tema l'Agenzia delle entrate ha confermato **l'applicazione delle norme transitorie** ad una particolare **fattispecie: il caso in cui il bene sia stato "prenotato entro il 31.12.2018" e successivamente consegnato nel 2020.**

La prenotazione al 31.12.2018 incardina dunque l'investimento effettuato nel 2020 alla previgente normativa dell'iper ammortamento.

Per quanto concerne i chiarimenti resi in materia di credito d'imposta per investimenti in beni strumentali, essi attengono al caso di **sfasamento temporale tra anno di entrata in funzione del bene e anno di interconnessione di un bene rientrante nell'allegato A** annesso alla Legge di Bilancio 2017, di cui al [comma 189 dell'articolo 1, L. 160/2019](#).

Le tematiche affrontate sono relative in particolare a:

- **la decorrenza del diritto alla fruizione** del credito d'imposta;
- **la durata del periodo di fruizione in compensazione** (numero di quote annuali) del

credito d'imposta previsto per beni materiali 4.0, in caso di fruizione del credito del 6% previsto per beni materiali strumentali nuovi dal [comma 188, dell'articolo 1, L. 160/2019](#) ante interconnessione, che consente di beneficiare del maggiore credito del 40% o 20% previsto per beni materiali strumentali nuovi 4.0 dal [comma 189](#);

- **la decorrenza del periodo di osservazione** ai fini dell'applicazione del meccanismo di *recapture*, previsto dal [comma 193](#).

La decorrenza del diritto alla fruizione dell'agevolazione è ancorata all'anno solare, anche per le imprese con periodo d'imposta non coincidente con esso, quindi scatta:

- **dall'anno successivo a quello di entrata in funzione del bene**, per godere del credito d'imposta del 6% di cui al [comma 188](#);
- **dall'anno successivo a quello di interconnessione del bene 4.0**, per godere del credito d'imposta maggiorato al 40% o 20% di cui al **comma 189**.

L'impresa con periodo d'imposta decorrente dal 01.04.2020 al 31.03.2021, in caso di entrata in funzione del bene 4.0 il 20.03.2020 e di **interconnessione il 30.09.2020**, farà valere in compensazione la prima quota del credito d'imposta di cui al [comma 189](#) dal 01.01.2021, anche se i due momenti rilevanti (entrata in funzione e interconnessione) si sono verificati in due differenti periodi d'imposta dell'impresa.

L'espressa previsione dell'[articolo 1, comma 191, L. 160/2019](#) di **iniziare a fruire del credito d'imposta del 6% di cui al [comma 188](#) prima che si perfezioni con l'avvenuta interconnessione il diritto al credito d'imposta spettante per beni materiali 4.0 del 40% o 20% di cui al [comma 189](#)**, rappresenta **una facoltà per il contribuente**.

Dunque, nel caso di investimento in un bene materiale 4.0 effettuato nel 2020, con entrata in funzione nel 2020 e interconnessione nel 2021 l'impresa potrà scegliere tra le seguenti opzioni:

- **fruizione del credito del 6% di cui al [comma 188](#) dal 2021 e successiva fruizione dal 2022 del beneficio con aliquota maggiorata del 40% o 20% di cui al comma 189, al netto di quanto fruito nel 2021;**
- **fruizione del beneficio spettante nella misura del 40% o 20% di cui al [comma 189](#) direttamente dal 2022.**

Nel primo caso la **fruizione anticipata del credito del 6%** previsto dal [comma 188](#) non determina la riduzione del periodo di riconoscimento del credito maggiorato in 4 quote annuali: **ad avvenuta interconnessione decorre un nuovo quinquennio**, in cui l'impresa ha diritto di beneficiare in quote costanti del credito d'imposta del 40% o 20% al netto della quota già fruita sul 6%.

Nel caso di investimento in un bene 4.0 di costo pari a euro 100.000 nel 2020, entrata in funzione del bene nel 2020 e interconnessione nel 2021 **l'impresa potrà beneficiare:**

- **nel 2021** di un credito d'imposta di $100.000 * 6\% * 1/5 = 1.200$ euro, ovvero **la prima di cinque quote annuali del credito del 6% previsto dal comma 188**;
- **dal 2022** di un credito d'imposta annuale di $(100.000 * 40\% - 1.200) * 1/5 = 7.760$ euro, ovvero **la prima di cinque quote annuali del credito del 40% previsto dal [comma 189](#), al netto di quanto già fruito nel 2021.**

Il meccanismo di *recapture*, previsto dal [comma 193](#), è applicabile a tutti i beni agevolabili (non solo ai beni materiali 4.0) e prevede il recupero del beneficio fruito all'impresa in caso di cessione a titolo oneroso o delocalizzazione all'estero del bene **in un periodo di osservazione** definito *"entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di **effettuazione dell'investimento**"*.

Nonostante il contrastante tenore letterale della norma di Legge, è stato chiarito che **il periodo di osservazione decorre per i beni inclusi nell'[allegato A](#)** annesso alla Legge di Bilancio 2017 **dall'anno di avvenuta entrata in funzione o interconnessione del bene**, non potendo esserci decorrenza del meccanismo di recupero del credito senza che si sia verificata l'immissione del bene strumentale nel processo produttivo aziendale.

In conclusione, in caso di investimento effettuato nel 2020, entrata in funzione del bene nel 2020 e **interconnessione nel 2021**, **il periodo di osservazione per l'applicazione del *recapture* consisterà nel biennio 2022-2023.**

Infine, dai chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sulle novità in materia di compensazioni, risulta confermato che **il credito d'imposta per investimenti in beni strumentali**, credito di natura agevolativa da indicare nel quadro RU del modello Redditi:

- **può essere compensato senza attendere il decimo giorno successivo** alla presentazione della dichiarazione per importi superiori a euro 5.000;
- **impone la presentazione del modello F24 esclusivamente coi servizi telematici** dell'Agenzia delle entrate (Entratel o Fisconline).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

DIGITAL

Seminario di specializzazione

**LA LEGGE DI BILANCIO 2020 ALLA LUCE DEI
RECENTI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE**

Scopri di più >

AGEVOLAZIONI

Gli incentivi per l'agricoltura della Legge di bilancio 2020

di **Luigi Scappini**

La **Legge di Bilancio per il 2020** ha introdotto un **pacchetto** corposo di **norme** tese a supportare il **comparto primario** e, in certi casi, a perseguire anche un concetto di **economia sostenibile**.

In tal senso va letta, ad esempio, l'agevolazione prevista con il [comma 509](#), per la realizzazione di nuovi **impianti di colture arboree pluriennali**, dal momento che è noto che il verde combatte le **emissioni di Co₂**.

La norma riguarda, come si evince dalla lettura della Relazione di accompagnamento alla Legge di bilancio 2020, la **vite**, l'**olivo**, i **frutti maggiori** quali pero, melo, pesco, gli agrumi, i **frutti minori**, i **piccoli frutti**, i **frutti tropicali e subtropicali** e le **piante forestali**.

La norma, che ha una **durata** limitata al triennio **2020-2022**, nella realtà interessa poco il settore agricolo in quanto è **destinata** esclusivamente ai **soggetti** che operano in **regime di impresa**. È previsto, infatti, un **innalzamento del 20%**, ai fini della determinazione, ai sensi dell'[articolo 108, comma 1, Tuir](#), della quota di **ammortamento** deducibile, a fronte di **spese** sostenute per la realizzazione di tali nuove culture, con l'**esclusione** dell'eventuale acquisto dei **terreni**.

Si ricorda come le **piante pluriennali**, ai fini fiscali, come confermato dall'Agenzia delle entrate con la [risoluzione AdE 27/E/2003](#), non sono ammortizzabili secondo i criteri ordinari ma rientrano tra le **spese relative a più esercizi**.

Sempre in un contesto di economia sostenibile, deve essere letta l'istituzione, nello stato di previsione del Mipaaf, del Fondo per l'**agricoltura biologica**, al fine di dare attuazione a interventi a favore delle forme di produzione agricola a ridotto impatto ambientale e per la promozione di filiere e distretti di agricoltura biologica, e di ogni attività a queste connesse.

La **dotazione** prevista ammonta rispettivamente a **4 milioni** per il 2020 e a 5 milioni a decorrere dal 2021.

Accanto a questi fondi, la Legge di bilancio ne introduce altri che hanno lo scopo, insieme all'apertura al credito di imposta per gli investimenti in beni strumentali nuovi (*l'ex super e iper* ammortamento) di cui ai [commi 184 – 197](#), ora maggiormente fruibili per il settore agricolo, di accompagnare le aziende agricole verso un **rinnovamento tecnologico**.

Il riferimento è, innanzitutto al **Fondo per gli investimenti innovativi delle imprese agricole**, di 5 milioni di euro per l'anno 2020, previsto al [comma 123](#). Il Fondo interessa:

- **imprese agricole** che determinano il reddito agrario ai sensi dell'[articolo 32](#) Tuir, che effettuano investimenti in **beni materiali** strumentali nuovi; e
- **soggetti**, operanti sempre nel comparto primario, che effettuano investimenti in **beni immateriali** strumentali compresi nell'elenco di cui [all'allegato B](#) annesso alla **L. 232/2016**.

Con decreto Mise, di concerto con il Mipaaf, saranno definite le **modalità attuative delle risorse del Fondo**.

Il **comma 520** introduce la previsione di un **contributo a fondo perduto** nel limite del **35%** delle spese ammissibili, nonché **mutui** agevolati di **importo** non superiore al **60%** della spesa ammissibile per il finanziamento di iniziative finalizzate allo sviluppo di **processi produttivi innovativi** e dell'**agricoltura di precisione** o alla **tracciabilità dei prodotti** con tecnologie *blockchain*.

La **spesa** autorizzata ammonta a **1 milione** di euro per il 2020, da intendersi quale limite massimo di spesa.

Con **decreto Mipaaf**, di concerto con il Mef, da emanarsi entro il 29 febbraio 2020, dovranno essere stabiliti criteri, modalità e procedure per l'erogazione dei contributi.

Infine, i [commi 504–506](#) introducono un interessante strumento a supporto dell'**imprenditoria femminile** in agricoltura, prevedendo la possibilità di concessione di **mutui a tasso zero** in favore di iniziative finalizzate allo sviluppo o al consolidamento di aziende agricole attraverso investimenti nel settore agricolo e in quello della trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

La norma, quindi, è destinata sia a **nuove iniziative**, sia ad **aziende già operanti**.

L'**importo** massimo del **mutuo** è individuato in **300.000 euro**, per la durata massima di **15 anni comprensiva** del periodo di **preammortamento**, nel rispetto della normativa in materia di aiuti di Stato per il settore agricolo e per quello della trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Sono **stanziati**, a tal fine, nello stato di previsione del Mipaaf, un fondo rotativo con una dotazione finanziaria iniziale pari a **15 milioni** di euro per il **2020**.

DIGITAL

Seminario di specializzazione

LA LEGGE DI BILANCIO 2020 ALLA LUCE DEI RECENTI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

[Scopri di più >](#)

ACCERTAMENTO

Saldo negativo della cassa aziendale: le conseguenze fiscali

di **Marco Bargagli**

Nel **corso di una verifica fiscale**, nell'ambito dei **c.d. riscontri materiali**, l'Amministrazione finanziaria può procedere al **riscontro fisico della cassa contabile del soggetto ispezionato**, al fine di **compararlo con il saldo contabile** risultante dal **mastrino di contabilità generale "cassa contante"** e/o dalla **"prima nota cassa"** che viene **compilata giornalmente**.

Per espressa disposizione normativa, **l'ufficio delle imposte può rettificare il reddito d'impresa e, simmetricamente**, l'esistenza di **attività non dichiarate** (i.e. maggiori ricavi non dichiarati) o l'**inesistenza di passività dichiarate** (i.e. minori costi deducibili), anche sulla base di **presunzioni semplici**, purché siano connotate dai noti requisiti di **"gravità, precisione e concordanza"** (ex [articolo 39, primo comma, lett. d\) del D.P.R. n. 600/1973](#) – c.d. **accertamento analitico – induttivo**).

In tale ipotesi, la constatazione degli **importi sottratti a tassazione** viene effettuata sulla base delle risultanze **desumibili dall'apparato contabile** del contribuente verificato, i cui **elementi reddituali** possono essere modificati determinando **induttivamente il reddito imponibile**.

Anche ai **fini Iva** è possibile **procedere alla rideterminazione del volume d'affari** del soggetto passivo sulla **base delle seguenti direttrici**:

- in **via ordinaria**, **rettificando la dichiarazione annuale Iva presentata dal contribuente**, quando l'ufficio ritiene che **emerge un'imposta inferiore a quella dovuta**, ovvero **un'eccedenza detraibile o rimborsabile superiore a quella spettante**;
- con **metodo induttivo**, applicando le disposizioni previste [dall'articolo 55 D.P.R. 633/1972](#), a mente del quale, **se il contribuente non ha presentato la dichiarazione annuale** dell'imposta sul valore aggiunto l'ufficio può **procedere in ogni caso all'accertamento dell'imposta dovuta**, indipendentemente quindi dalle risultanze contabili.

In tale seconda circostanza, **l'ammontare imponibile complessivo e l'aliquota applicabile sono determinati induttivamente** sulla **base dei dati e delle notizie comunque raccolti o venuti a conoscenza dell'ufficio** e sono **computati in detrazione soltanto i versamenti eventualmente eseguiti dal contribuente e le imposte detraibili** ai sensi dell'[articolo 19 del medesimo D.P.R. 633/1972](#).

Delineato il **pertinente assetto normativo di riferimento**, occorre domandarci se le disposizioni in **materia di accertamento** ai fini delle imposte sui redditi o dell'Iva, possano anche riguardare

le **eventuali differenze positive e negative della cassa contante** rilevate all'interno dei locali aziendali, nell'ambito di un **qualsiasi controllo fiscale**.

Sullo specifico punto, è intervenuta la suprema **Corte di cassazione, sezione 6^a civile**, con la recente [ordinanza n. 32812/2019](#) del **13.12.2019**, con la quale è stata accolta la **tesi dell'Agenzia delle entrate** che, **nel corso di un'attività di controllo**, aveva **rettificato in aumento il reddito** imponibile dichiarato dal contribuente, in **presenza di un "saldo negativo di cassa"**.

Durante una **verifica fiscale** l'Agenzia delle entrate, a fronte dei **saldi negativi giornalieri del conto di cassa**, aveva **constatato l'esistenza di ricavi non dichiarati**.

In merito, il **giudice di merito** aveva ritenuto **l'insussistenza della "cassa in rosso"** sulla base del fatto che, a fine giornata, il **saldo risultava positivo** (in ragione dei **conferimenti in denaro fatti in cassa dai soci** a titolo di **"anticipi fornitori"**).

Di contro, la **suprema Corte di cassazione** ha **accolto la tesi dell'Amministrazione finanziaria** esprimendo **importanti principi di diritto**, come di seguito delineato: *"in tema di **accertamento induttivo del reddito d'impresa ai fini Irpeg e Iva**, ai sensi del D.P.R. n. 600 del 1973, articolo 39, e del D.P.R. n. 633 del 1972, articolo 54, **la sussistenza di un saldo negativo di cassa**, implicando che **le voci di spesa sono di entità superiore a quella degli introiti registrati**, oltre a costituire un'anomalia contabile, fa presumere l'esistenza di ricavi non contabilizzati in misura almeno pari al disavanzo"* (conformemente [Corte di cassazione, sentenza n. 11998/2011](#), [n. 27585/2008](#), [n. 24509/2009](#)).

Sul **tema dell'onere della prova**, l'Ufficio non è tenuto fornire prova ulteriore per dimostrare il rapporto tra la movimentazione del conto cassa e gli ulteriori ricavi accertati.

In tali circostanze, infatti, **l'onere della prova s'inverte**, dovendo la società contribuente **offrire idonea prova contraria** circa la natura dei **componenti positivi di reddito** (es. **prestiti e/o conferimenti** corrispondenti al constatato **saldo di cassa e di provenienza diversa rispetto ai ricavi contabilizzati**), ovvero **dimostrare errori di scritturazione e/o problemi d'impostazione contabile** (cfr. *ex multis*, [Corte di cassazione, sentenza n. 17004/2012](#) e [sentenza n. 25289/2017](#)).

In definitiva, tale **orientamento espresso in sede di legittimità**, conforme alla prevalente **dottrina ragionieristica** di riferimento, consente di **accertare un maggior reddito** sulla base della **rilevanza probatoria** di una **pluralità di elementi presuntivi**.

DIGITAL

Seminario di specializzazione

LA LEGGE DI BILANCIO 2020 ALLA LUCE DEI RECENTI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

[Scopri di più >](#)

IVA

Reverse charge e acquisti da soggetto non stabilito con partita Iva IT

di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

Con la [risposta n. 11 del 24.01.2020](#) l'Agenzia delle entrate torna a trattare il tema dell'**applicazione del reverse charge**, in occasione di **acquisti da soggetto estero identificato (o con rappresentanza fiscale) in Italia**.

L'argomento è sempre di attualità visto che basta effettuare un **acquisto online da un sito di e-commerce** (commercio elettronico indiretto) per ricevere fatture emesse da soggetti esteri, **identificati in Italia, che applicano impropriamente l'imposta**, nonostante la **controparte sia un soggetto passivo Iva italiano**. Ma andiamo con ordine.

Nell'interpello in argomento una società polacca, **senza stabile organizzazione in Italia**, ha richiesto **l'identificazione diretta ai fini Iva** come soggetto non residente, tramite comunicazione al Centro operativo di Pescara, Ufficio gestione e controlli dei contribuenti non residenti. A seguito dell'attribuzione della partita Iva "leggera", la società istante richiede all'Agenzia delle entrate la **corretta modalità di fatturazione** delle operazioni poste in essere su suolo nazionale; nello specifico, trattasi di attività di **servizi nell'ambito del recupero di materiali "end of waste"** ed attività ad essa connesse, effettuate **nei confronti di una clientela composta da imprese**.

Le Entrate rispondono alla società istante ricordando che la **territorialità Iva dei servizi di intermediazione**, diversi da quelli di agenzia immobiliare, è soggetta a **regole distinte** a seconda che i servizi in commento siano **resi a soggetti passivi d'imposta (B2B)** oppure a **privati consumatori (B2C)**.

Con riferimento alla prima fattispecie (operazioni in ambito B2B) la territorialità dell'imposta dipende dal **luogo in cui è stabilito il committente**; pertanto, se la prestazione viene **resa a soggetti passivi Iva stabiliti nel territorio dello Stato**, l'**operazione si considera ivi effettuata**, ai sensi dell'**articolo 7-ter, comma 1, lettera a), D.P.R. 633/1972**.

Ai sensi dell'**articolo 17, comma 2, D.P.R. 633/1972**, "*gli obblighi relativi alle **cessioni di beni e alle prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato da soggetti non residenti nei confronti di soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato, (...), sono adempiuti dai cessionari o committenti***". Tuttavia, nel caso di cessioni di beni o di prestazioni di servizi effettuate da un soggetto passivo stabilito in **un altro Stato membro dell'Unione europea**, il cessionario o committente adempie gli **obblighi di fatturazione di registrazione secondo le disposizioni degli articoli 46 e 47 del decreto-**

legge 30 agosto 1993, n. 331, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 ottobre 1993, n. 427".

Ne deriva che **l'imposta deve essere assolta dal cessionario/committente nazionale** (soggetto passivo Iva) **mediante l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile** (c.d. *reverse charge*), anziché dal prestatore o dal cedente non stabilito; in altri termini, **la posizione Iva italiana del soggetto estero non deve intervenire nella fatturazione** delle cessioni di beni o prestazioni di servizi territorialmente rilevanti in Italia, quando il contraente è un **soggetto passivo italiano regolarmente iscritto nella banca dati Vies**.

Nonostante il cedente o prestatore non residente sia identificato ai fini Iva in Italia, **mediante l'identificazione diretta o la nomina di un rappresentante fiscale, mantiene la qualifica di non residente** (sul punto, si vedano anche le **circolari 14/E/2010, 36/E/2010, quesito n. 31**, nonché la **risoluzione 21/E/2015**).

Si ricorda che in tali circostanze il sistema dell'inversione contabile è applicato attraverso **due modalità alternative**, distinte a seconda che il fornitore estero sia un soggetto passivo Iva **stabilito fuori dall'Unione Europea o all'interno dell'Ue**.

Nel primo caso – **ipotesi fornitore extracomunitario** – il committente/cessionario italiano deve **emettere un'autofattura**, esclusa dall'obbligo di fatturazione elettronica (in formato cartaceo), riepilogandola nella **comunicazione delle operazioni transfrontaliere** (c.d. **esterometro**) con cadenza trimestrale, entro la fine del mese successivo al trimestre di riferimento (scadenza modificata con la conversione in legge del D.L. 124/2019).

Nel secondo caso invece – **fornitore stabilito in altro Stato dell'Ue** – il committente/cessionario italiano adempie gli **obblighi di fatturazione e di registrazione secondo le disposizioni degli articoli 46 e 47, D.L. 331/1993**, ossia **integrando la fattura ricevuta con l'imposta italiana**. Essendo la controparte estera un soggetto non stabilito in Italia, l'operazione è **esclusa dalla fatturazione elettronica** (integrazione materiale della fattura cartacea del fornitore/prestatore comunitario) e dovrà essere **comunicata nell'esterometro** e nel **modello INTRA-2** di riferimento (salvo che quest'ultimo adempimento sia già stato assolto dalla partita Iva IT del soggetto estero e al superamento delle soglie di rilevanza introdotte dal 2018).

Nella fattispecie in esame, l'istante è un soggetto passivo Iva stabilito in Polonia e, pertanto, **l'imposta relativa alle prestazioni di servizi dallo stesso effettuate a favore dei clienti italiani** (soggetti passivi Iva stabiliti in Italia) sarà assolta da questi ultimi, che dovranno **integrare la fattura emessa (senza Iva, direttamente dalla partita Iva polacca) e annotarla nei registri acquisti e vendite**.

Master di specializzazione

ADEMPIMENTI E NOVITÀ IVA 2020

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

CRISI D'IMPRESA

I contratti preliminari di vendita immobiliare nella liquidazione giudiziale

di **Roberto Giacalone**

Il titolo V sezione V del CCII si occupa del particolare aspetto dei **contratti pendenti** nella **liquidazione giudiziale**, e una volta delineata la regola generale di applicazione, con l'[articolo 172 CCII](#), identifica una disciplina specifica per alcune tipologie di contratti.

In questo contributo ci soffermeremo sull'[articolo 173 CCII](#), rubricato “**Contratti preliminari**”, che si occupa dei **contratti preliminari di vendita immobiliare**.

La norma riprende le disposizioni presenti nell'[articolo 72, comma 3, L.F.](#) e se da un lato ribadisce il potere riconosciuto al curatore di scioglimento dei contratti pendenti, dall'altro attribuisce una tutela al diritto del promissario acquirente, **che anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale, ha proposto opposizione attraverso il dato formale della trascrizione della domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'[articolo 2932 cod. civ.](#)**

Nell'ipotesi in cui il curatore – che è obbligato a tutelare l'interesse della massa – decide di **sciogliere il contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto** ai sensi dell'[articolo 2645-bis cod. civ.](#), l'eventuale credito vantato dal promissario acquirente verrà inglobato nel passivo, senza che sia riconosciuto un risarcimento del danno.

Il legislatore si è comunque preoccupato di **tutelare il promissario acquirente**, attraverso l'applicazione dello schema giuridico del privilegio speciale ex [articolo 2775 bis cod. civ.](#)

La norma stabilisce che il **privilegio speciale sul bene immobile**, che assiste il credito del promissario acquirente, in quanto subordinato a una particolare forma di pubblicità costitutiva ex [articolo 2745 cod. civ.](#), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca ex [articolo 2748](#) e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti ([Cass. SS.UU. n. 21045 del 01.10.2009](#)).

Sempre nella disciplina dei contratti preliminari di vendita immobiliare, l'[articolo 173, comma 3, CCII](#) limita i poteri di scioglimento del curatore, nei casi in cui il contratto preliminare di vendita, trascritto ai sensi dell'[articolo 2645-bis cod. civ.](#), **ha per oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o dei suoi parenti ed affini entro il terzo grado, ovvero ha per oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire la sede principale della sua attività d'impresa.**

La norma attribuisce l'obbligo al **promissario acquirente** di chiedere l'esecuzione del contratto con le modalità e i termini previsti per le domande di accertamento dei diritti dei terzi sui beni compresi nella procedura.

Infine al [comma 4 dell'articolo 173 CCII](#) si regola l'ipotesi di **subentro del curatore nel contratto preliminare di vendita**, stabilendo che l'immobile viene consegnato al promissario acquirente **nello stato in cui si trova**, e gli **acconti versati sono considerati opponibili alla massa, per la metà rispetto a quanto effettivamente versato**.

La norma, in realtà, pone il promissario acquirente di fronte a due diverse scelte: la prima, quella di dover **ripetere il versamento delle somme non riconosciute** alla massa dei creditori nella liquidazione giudiziale; la seconda, di **rinunciare all'acquisto e vedere concorsualizzata la propria posizione**.

Una volta versato l'intero prezzo, il giudice delegato emettere un decreto con il quale ordina la **cancellazione delle iscrizioni** relative ai diritti di prelazione, nonché le **trascrizioni dei pignoramenti** e dei **sequestri conservativi** e di ogni altro vincolo.

Master di specializzazione

L'ATTIVITÀ DEL CURATORE FALLIMENTARE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)