

Consegna differita dell'immobile senza registro

COMPRAVENDITE

È un'obbligazione prevista dal contratto e quindi non forma un comodato

Angelo Busani

Non si ha un comodato nel caso in cui, in sede di vendita di un appartamento, si pattuisce che al venditore rimane la disponibilità dell'appartamento stesso per un certo periodo: non si applica, pertanto, alla clausola in questione, l'imposta di registro propria del contratto di comodato.

Lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta 458 di ieri, 31 ottobre 2019, risolvendo finalmente una questione spinosa recentemente originatasi nella prassi di taluni uffici periferici che appunto interpretavano come comodato la pattuizione inerente la permanenza del venditore nella disponibilità del bene oggetto di compravendita per un certo periodo posteriore al contratto.

Questa interpretazione, a sua volta, trae origine da una sentenza (Cassazione, Sezioni Unite, 27 marzo 2008, n. 7930), emanata in tutt'altra materia, vale a dire in un contenzioso finalizzato a verificare se dalla consegna di un immobile al promissario acquirente scaturisse una situazione di possesso o di detenzione, il tutto al fine di stabilire se questi potesse vantare i presupposti per l'usucazione del bene in questione. In quella sentenza la Cassazione aveva appunto sostenuto la natura di comodato della situazione giuridica osservata.

Nella risposta 458 l'Agenzia dunque osserva che la consegna differita pattuita in una vendita non costituisce un comodato «ma

una semplice disciplina della consegna della cosa venduta: non un contratto ma una obbligazione disciplinata nel tipo vendita» e che, pertanto, non è dovuta, in ragione della presenza di tale clausola nel contratto, l'imposta di registro.

Si osserva infatti che l'articolo 1476 del Codice civile indica, tra le obbligazioni del venditore, quella «di consegnare la cosa al compratore» e che il successivo articolo 1477 stabilisce che «la cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita». La consegna è pertanto un obbligo a carico del venditore e il legislatore conosce bene la consegna differita, imponendo in questo caso che la cosa sia consegnata nello stato in cui si «trovava» al momento della vendita. La consegna contestuale al contratto non è quindi un elemento essenziale né caratterizzante del contratto stesso.

Vi è inoltre da considerare che nel caso di consegna differita al proprietario-compratore non è consentito chiedere la consegna del bene prima della scadenza del termine pattuito tra le parti; mentre nel diverso caso del comodato al proprietario è consentito chiedere la restituzione immediata della cosa nonostante la pattuizione di un termine (e ciò ai sensi dell'articolo 1809, secondo comma del Codice civile).

Se poi si osserva il contratto preliminare, si nota che la consegna anticipata non avviene in adempimento di un obbligo di legge (il promittente venditore non è obbligato a consegnare la cosa); mentre nel contratto di vendita la consegna, contestuale o differita, è sempre l'adempimento di un obbligo di legge (il venditore è obbligato a consegnare la cosa).