

Contratto per persona da nominare – Variazione in diminuzione dell'IVA

2 Settembre 2009

Un preliminare per l'acquisto di un'abitazione, che rinvia genericamente la nomina dell'effettivo acquirente solo al momento della stipula del rogito, non può configurarsi come "*contratto per persona da nominare*" e, conseguentemente, il nuovo promissario acquirente, anche se in possesso dei requisiti "prima casa", non può richiedere la variazione in diminuzione dell'IVA (dal 10% al 4%) sugli acconti già versati dalla parte originaria.

Questo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.212/E dell'11 agosto 2009**, che, in risposta ad un'istanza di interpello, ha fornito chiarimenti sull'efficacia del "*contratto per persona da nominare*" riferito ad un preliminare di acquisto (da impresa costruttrice), di un'abitazione in corso di costruzione, e sul corretto trattamento, ai fini IVA, del corrispettivo di cessione.

Nel caso di specie, il terzo acquirente, indicato dal contraente originario al momento della stipula del contratto definitivo, intende richiedere la variazione in diminuzione dell'IVA sugli acconti già versati dallo stipulante originario con l'aliquota del 10%^[1], per applicare, anche su tali importi, quella del 4%, poichè in possesso dei requisiti per l'acquisto della "prima casa"^[2].

Innanzitutto, al fine di verificare se la variazione in diminuzione dell'IVA, ai sensi dell'art.26, comma 2, del D.P.R. 633/1972^[3], sia applicabile alla fattispecie descritta, la citata R.M. n.212/E/2009 ha richiamato la nozione di "*contratto per persona da nominare*" (art.1401 e ss. del codice civile^[4]), la cui principale caratteristica è la facoltà della parte di nominare successivamente il soggetto che diverrà titolare dei diritti ed obblighi previsti dal contratto.

In particolare, ai sensi dell'art.1402 del codice civile, la nomina si considera efficace, tra l'altro^[5], se comunicata all'altra parte entro tre giorni dalla stipula del contratto, ovvero entro un diverso termine prestabilito.

Come chiarito dalla C.M. n.400649/1986, che finora era l'unico pronunciamento dell'Amministrazione sul tema, tale termine deve essere certo e definito in un determinato numero di giorni a partire dalla stipula del contratto, o a scadenza fissa, ovvero identificabile in un altro modo determinato (cfr. anche la Sentenza della Cassazione n.6952/2000). In tal caso, l'accordo ha effetto nei confronti del soggetto nominato, che si sostituisce al contraente originario, fin dal momento della stipula dell'atto.

Diversamente, se la dichiarazione di nomina non viene effettuata validamente entro la scadenza stabilita, ossia se, ad esempio, il termine non è determinato con certezza^[6], il contratto diviene efficace fra i contraenti originari (art.1405 codice civile).

Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia delle Entrate, richiamando quanto già precisato dalla C.M. n.400649/1986, ribadisce che:

- il **contratto preliminare non è qualificabile** come un "*contratto per persona da nominare*" nell'ipotesi in cui il **terzo** acquirente venga **individuato genericamente** al **momento** della **stipula** del **contratto definitivo** di compravendita, visto che, in tal caso, il termine per l'esercizio della nomina appare generico ed incerto;
- l'**accordo è efficace** fin dall'inizio **tra le originarie parti contraenti** (ai sensi dell'art.1405 del codice civile - cfr. anche Sentenza n.6952/2000);
- la **nomina** del terzo **concretizza** una **cessione** del **contratto preliminare** di compravendita.

Di conseguenza, il soggetto così individuato, dal momento della nomina, subentra nel contratto come nuovo promissario acquirente dell'abitazione, acquisendo la medesima posizione giuridica del contraente originario.

Pertanto, il nuovo promissario acquirente non può richiedere la variazione in diminuzione (dal 10% al 4%) dell'IVA applicata sugli acconti già versati dal primo stipulante, anche se in possesso dei requisiti

“prima casa”.

In ogni caso, precisa la R.M. n.212/E/2009, resta fermo che, nell'ipotesi in cui nel contratto preliminare la parte si riserva di nominare il terzo acquirente entro una data certa, e nel rispetto delle altre formalità richieste dalla legge, si perfeziona un “*contratto per persona da nominare*”, ed il nuovo acquirente può effettuare, sugli acconti già versati dalla parte originaria, la variazione in diminuzione dell'IVA, ai sensi dell'art.26, comma 2, del D.P.R. 633/1972^[7] (applicando così l'aliquota agevolata del 4% sull'intero corrispettivo d'acquisto, se in possesso dei requisiti “prima casa”).

^[1] In caso di cessione di un'abitazione non di lusso, diversa dalla “prima casa”, imponibile ad IVA (art.10, comma 1, n.8-*bis*, D.P.R. 633/1972), si applica l'aliquota del 10% - n.127-*undecies*, tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

^[2] Di cui alla nota II-*bis* all'art.1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986.

^[3] **D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633**

Art.26 - Variazioni dell'imponibile o dell'imposta

(*omissis*)

2. Se un'operazione per la quale sia stata emessa fattura, successivamente alla registrazione di cui agli articoli 23 e 24, viene meno in tutto o in parte, o se ne riduce l'ammontare imponibile, in conseguenza di dichiarazione di nullità, annullamento, revoca, risoluzione, rescissione e simili o per mancato pagamento in tutto o in parte a causa di procedure concorsuali o di procedure esecutive rimaste infruttuose o in conseguenza dell'applicazione di abbuoni o sconti previsti contrattualmente, il cedente del bene o prestatore del servizio ha diritto di portare in detrazione ai sensi dell'art.19 l'imposta corrispondente alla variazione, registrandola a norma dell'art. 25. Il cessionario o committente, che abbia già registrato l'operazione ai sensi di quest'ultimo articolo, deve in tal caso registrare la variazione a norma dell'art.23 o dell'art.24, salvo il suo diritto alla restituzione dell'importo pagato al cedente o prestatore a titolo di rivalsa.

(*omissis*)

^[4] **Codice Civile - art.1401 (Riserva di nomina del contraente)**

Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

^[5] In particolare, la nomina del terzo è efficace in presenza di due ulteriori condizioni, ossia se è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o dalla dimostrazione della procura da questa rilasciata anteriormente al contratto, a pena di nullità della dichiarazione stessa (art.1402 cc), e se presenta la stessa forma che le parti hanno usato per il contratto, anche se non prescritta dalla legge (art.1403 cc).

^[6] Come accade nell'ipotesi in cui, in un contratto avente ad oggetto la cessione di beni immobili, venga stabilito che la nomina dell'effettivo acquirente debba essere effettuata genericamente “al momento della stipula del rogito definitivo di compravendita”, senza che sia tra l'altro espressamente individuata la data di conclusione di quest'ultimo.

^[7] In merito, si osserva che non vi è necessità di effettuare la variazione dell'imposta entro l'anno, come previsto dall'art.26, comma 3, del D.P.R. 633/1972, poiché la nomina del terzo non costituisce un sopraggiunto accordo fra le parti, ma è una componente del contratto originario.