

Vendita con riservato dominio: trattamento contabile e credito Transizione 5.0

SINTESI OPERATIVA

La struttura contrattuale della vendita con riservato dominio ha trovato recente attenzione nell'ambito delle agevolazioni fiscali, con particolare riferimento al credito d'imposta previsto dal Piano Transizione 5.0. Le FAQ ministeriali del 21 febbraio 2025 hanno chiarito aspetti rilevanti per chi opera con questa formula contrattuale, che continua a rappresentare uno strumento di finanziamento alternativo particolarmente utilizzato nelle transazioni commerciali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La struttura contrattuale della vendita con riservato dominio ha trovato recente attenzione nell'ambito delle agevolazioni fiscali, con particolare riferimento al credito d'imposta previsto dal Piano Transizione 5.0. Le FAQ ministeriali del 21 febbraio 2025 hanno chiarito aspetti rilevanti per chi opera con questa formula contrattuale, che continua a rappresentare uno strumento di finanziamento alternativo particolarmente utilizzato nelle transazioni commerciali.



Cosa sapere in un minuto

- ♦ La FAQ 2.17 del 21 febbraio 2025 conferma l'ammissibilità dei contratti con patto di riservato dominio anche oltre i 5 anni al credito d'imposta Transizione 5.0
- ♦ Il credito d'imposta spetta secondo le regole di competenza dell'art. 109 TUIR, con rilevanza alla data di consegna del bene
- ♦ Le clausole di riserva della proprietà non hanno rilevanza fiscale ai fini dell'imputazione temporale
- ♦ Regolato dagli artt. 1523-1526 del codice civile con trasferimento della proprietà al pagamento dell'ultima rata
- ♦ L'acquirente assume i rischi dalla consegna del bene e richiede esplicita manifestazione di volontà delle parti
- ♦ Il mancato pagamento di una rata inferiore a 1/8 del prezzo non risolve automaticamente il contratto
- ♦ Il venditore rileva il ricavo alla consegna secondo l'OIC 15 e l'OIC 34, mentre l'acquirente iscrive il bene tra le immobilizzazioni immediatamente
- ♦ L'ammortamento inizia dalla data di consegna del bene con eventuale scorporo della componente finanziaria implicita
- ♦ Il principio di derivazione rafforzata allinea contabilità e fisco senza necessità di variazioni fiscali per le imprese OIC

- ♦ Garantisce tutela del venditore attraverso garanzia reale e dilazione del pagamento senza finanziamenti bancari
- ♦ Piena compatibilità con agevolazioni fiscali Transizione 5.0 e semplificazione contabile per effetto del principio di derivazione

LA RISPOSTA DEL MIMIT SULLA COMPATIBILITÀ CON TRANSIZIONE 5.0

Nella prassi amministrativa emerge spesso il dubbio sulla compatibilità tra determinate modalità contrattuali e l'accesso alle agevolazioni fiscali. Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha risposto positivamente al quesito posto con la FAQ 2.17 del 21 febbraio 2025, confermando che i contratti con patto di riservato dominio – anche quando la durata supera i 5 anni – permettono di accedere al credito d'imposta Transizione 5.0.

La risposta ministeriale richiama il criterio della competenza economica stabilito dall'articolo 109 del TUIR. Il momento rilevante per la spettanza dell'agevolazione coincide con la data di consegna o spedizione del bene mobile, oppure con il momento in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà se tale data risulta successiva. La clausola di riserva della proprietà non assume rilevanza fiscale ai fini dell'imputazione temporale dell'investimento.

Questo orientamento appare coerente con i chiarimenti già forniti dall'Amministrazione finanziaria in relazione al Piano Transizione 4.0, come evidenziato nelle Circolari 23/E del 2016 e 4/E del 2017. L'uniformità interpretativa garantisce continuità operativa per le imprese che hanno adottato questa modalità contrattuale.

GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL CONTRATTO NEL CODICE CIVILE

Il contratto di vendita con riserva di proprietà trova la sua disciplina negli articoli dal 1523 al 1526 del codice civile. Si configura come una particolare tipologia di vendita rateale dove l'acquirente ottiene il trasferimento del diritto di proprietà soltanto al momento del pagamento dell'ultima rata, pur assumendo immediatamente i rischi e la disponibilità del bene dalla consegna.

Occorre precisare che la semplice dilazione del pagamento non è sufficiente a configurare questa fattispecie contrattuale. Secondo quanto previsto dalla normativa civilistica, le parti devono manifestare espressamente la volontà di subordinare il trasferimento della proprietà al pagamento integrale del corrispettivo. La ratio di questo istituto risiede nella tutela del venditore, che pur avendo consegnato il bene mantiene una garanzia reale fino all'integrale soddisfacimento del credito.

L'articolo 1525 del codice civile introduce una tutela per l'acquirente, stabilendo che il mancato pagamento di una singola rata – purché non superiore a un ottavo del prezzo complessivo – non comporta automaticamente la risoluzione del contratto. Il compratore conserva quindi il beneficio del termine per le rate successive, anche in presenza di pattuizioni contrarie.

Diverso è il trattamento previsto dall'articolo 1526 del codice civile per l'ipotesi di risoluzione contrattuale. Il venditore che rientra in possesso del bene deve restituire le rate già incassate, salvo trattenere un equo compenso per l'utilizzo della cosa e il risarcimento degli eventuali danni subiti. Le somme trattenute assumono natura di indennità compensativa.

IL TRATTAMENTO CONTABILE SECONDO I PRINCIPI OIC

La rilevazione contabile di questa tipologia contrattuale ha seguito un'evoluzione significativa con l'adeguamento dei principi contabili nazionali. L'OIC 15, nella sua formulazione più recente, chiarisce che il venditore deve procedere all'iscrizione del ricavo di vendita al momento della consegna del bene, nonostante il trasferimento formale della proprietà avvenga successivamente.



Questa impostazione trova conferma nell'OIC 34, entrato in vigore per i bilanci 2024, che disciplina in modo organico i criteri di rilevazione dei ricavi. Il principio stabilisce che occorre dare prevalenza alla sostanza economica rispetto alla forma giuridica, rilevando il ricavo quando avviene il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici.

Nella prassi operativa, il venditore iscrive immediatamente sia il credito verso il cliente che il ricavo di vendita. Qualora il piano di rateizzazione si estenda per periodi particolarmente lunghi, potrebbe risultare implicito nel prezzo un compenso per la dilazione concessa. In tale circostanza, ai fini contabili diventa necessario scorporare la componente finanziaria e registrarla secondo la sua natura economica, in conformità ai principi di competenza.

Dal lato dell'acquirente, l'iscrizione del bene tra le immobilizzazioni avviene contestualmente alla ricezione della fattura, indipendentemente dal fatto che la proprietà giuridica si trasferisca solo con il pagamento dell'ultima rata. I principi contabili OIC 16 e OIC 19 confermano che l'acquirente assume sostanzialmente tutti i rischi e benefici connessi al bene già al momento della consegna.

LE IMPLICAZIONI FISCALI E IL PRINCIPIO DI COMPETENZA

Sul piano fiscale, l'articolo 109 del TUIR stabilisce regole precise per l'imputazione temporale delle operazioni. Per i beni mobili, le spese di acquisizione si considerano sostenute alla data di consegna o spedizione, oppure – se successiva – alla data in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà. Il legislatore tributario ha esplicitamente previsto che non si tenga conto delle clausole di riserva della proprietà.

Questa disposizione persegue finalità di carattere antielusivo, evitando che il differimento del pagamento possa consentire una postergazione artificiosa dell'imponibile. L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 338/E del 2008, aveva già evidenziato come la clausola di riserva abbia esclusivamente funzione di garanzia e non incida sul momento di rilevanza fiscale dell'operazione.

Con l'estensione del principio di derivazione rafforzata anche ai soggetti che applicano i principi contabili nazionali – attraverso la modifica dell'articolo 83 del TUIR operata dal decreto legge 244/2016 – si è realizzato un sostanziale allineamento tra contabilità e fisco. Le imprese diverse dalle micro-imprese applicano direttamente i criteri di qualificazione e imputazione temporale previsti dai principi OIC, riducendo la necessità di variazioni fiscali in sede di dichiarazione dei redditi.

ESEMPI DI REGISTRAZIONI CONTABILI NELLE SCRITTURE AZIENDALI

Si consideri l'ipotesi di una società che cede un impianto produttivo del valore di 80.000 euro, oltre all'IVA ordinaria del 22%, con pagamento dilazionato in 10 rate semestrali. Al momento della consegna dell'impianto, il venditore emette la fattura e procede alla seguente rilevazione contabile:

Crediti verso clienti a Diversi 97.600

- ◆ Merci c/vendite 80.000
- ◆ Erario c/IVA 17.600

All'incasso di ciascuna rata semestrale di 9.760 euro, il venditore registra:

Banca c/c a Crediti verso clienti 9.760

Dal lato dell'acquirente, la contabilizzazione della fattura di acquisto comporta l'iscrizione immediata dell'impianto tra le immobilizzazioni materiali:

Diversi a Debiti verso fornitori 97.600

Impianti e macchinari 80.000

Erario c/IVA a credito 17.600

Successivamente, per ogni rata pagata:

Debiti verso fornitori a Banca c/c 9.760



L'acquirente, avendo iscritto l'impianto nel proprio attivo patrimoniale, inizia immediatamente il processo di ammortamento secondo i coefficienti applicabili alla categoria del bene. Questo trattamento contabile riflette la circostanza che l'acquirente ha assunto i rischi e i benefici economici connessi all'utilizzo del bene produttivo.

Occorre segnalare che frequentemente, all'atto della stipulazione del contratto, l'acquirente rilascia effetti cambiari a garanzia del pagamento delle rate. In tale circostanza, le scritture contabili devono riflettere anche la movimentazione degli effetti attivi per il venditore e degli effetti passivi per l'acquirente, con le relative riclassificazioni al momento dell'accettazione e dello sconto presso gli istituti di credito.

CONSIDERAZIONI OPERATIVE PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

L'utilizzo del patto di riservato dominio mantiene una sua attualità nel panorama commerciale italiano, offrendo un equilibrio tra le esigenze di tutela del venditore e la possibilità per l'acquirente di dilazionare il pagamento senza dover ricorrere a finanziamenti bancari tradizionali.

La conferma ministeriale sulla compatibilità con il credito d'imposta Transizione 5.0 assume particolare rilevanza per gli investimenti in beni strumentali destinati all'efficientamento energetico. Le imprese possono quindi combinare i vantaggi della dilazione del pagamento con l'accesso alle agevolazioni fiscali, ottimizzando la gestione finanziaria degli investimenti.

Sul piano operativo, rimane fondamentale la corretta redazione del contratto, con esplicitazione chiara della clausola di riserva della proprietà e delle condizioni di pagamento. La documentazione contrattuale deve evidenziare il momento di assunzione dei rischi da parte dell'acquirente, elemento determinante sia per la corretta contabilizzazione che per l'accesso alle agevolazioni fiscali.

Per quanto concerne gli aspetti dichiarativi, le imprese che adottano i principi contabili nazionali beneficiano del principio di derivazione rafforzata, che consente di evitare doppie contabilizzazioni o variazioni fiscali complesse. La sostanziale coincidenza tra il momento di rilevazione contabile e quello di rilevanza fiscale semplifica gli adempimenti e riduce i margini di incertezza interpretativa.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (26/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO