Compravendita immobiliare con patto di riservato dominio: la riserva va menzionata nella nota di trascrizione, la voltura catastale è dovuta alla stipulazione e registrazione dell'atto e il successivo pagamento integrale del prezzo non richiede una nuova voltura

La risoluzione fornisce indicazioni sulle incertezze applicative emerse in materia di compravendite immobiliari con riserva di proprietà ai sensi degli artt. 1523 e seguenti del codice civile. L'Agenzia afferma che il patto di riservato dominio, quale patto di natura reale, va menzionato nella nota di trascrizione, anche indicando la denominazione «compravendita con riserva di proprietà» nel campo della specificazione del negozio, e che il pagamento integrale del prezzo è reso conoscibile con successiva annotazione. L'obbligo di voltura sorge con la stipulazione e la registrazione dell'atto e il saldo del prezzo non comporta un'ulteriore voltura. Nelle pronunce del corpus solo l'art. 17 della legge n. 52 del 1985 e l'art. 3 del d.P.R. n. 650 del 1972 compaiono, e per profili diversi; sugli artt. 1523 e 2643 c.c. non risultano pronunce.

DOCUMENTO	Agenzia delle entrate · risoluzione 4 novembre 2026, n. 42
TEMA	Vendita immobiliare con riserva di proprietà · pubblicità immobiliare · voltura catastale
NORME	artt. 1523 e ss. c.c. · art. 2643, comma 1, n. 1, c.c. · art. 2659 c.c. · art. 17, comma 4, l. n. 52/1985 · art. 3 d.P.R. n. 650/1972

1. MASSIMA

> La compravendita immobiliare con patto di riservato dominio è soggetta a trascrizione sin dalla stipulazione, ai sensi dell'art. 2643, comma primo, n. 1), c.c.; il patto, che rientra fra i «patti di natura reale» di cui all'art. 17, comma 4, della legge n. 52 del 1985, deve essere menzionato nella nota di trascrizione, anche mediante l'indicazione della denominazione «compravendita con riserva di proprietà» nel campo dedicato alla specificazione del negozio, ferma la possibilità di pubblicizzare ulteriori informazioni utili, come il momento stabilito per il pagamento dell'ultima rata. L'avvenuto pagamento integrale del prezzo è reso conoscibile con la successiva annotazione dell'atto che lo attesta.
>
> L'obbligo di richiedere la voltura catastale sorge con la stipulazione e la registrazione dell'atto, ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 650 del 1972, in quanto atto che dà origine alla vicenda traslativa; il successivo pagamento integrale del prezzo non comporta un'ulteriore voltura. Negli atti catastali la riserva di proprietà non richiede specifiche annotazioni, applicandosi le ordinarie modalità di aggiornamento delle intestazioni con le informazioni veicolate dalla trascrizione.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il documento interpreta gli artt. 1523 e seguenti del codice civile sulla vendita con riserva della proprietà, l'art. 2643, comma primo, n. 1), c.c. sulla trascrizione dei contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, l'art. 17, comma 4, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, sulla menzione nella nota di condizioni o patti di natura reale, e l'art. 3 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, sull'obbligo delle volture catastali; richiama inoltre, a sostegno, gli artt. 2659, ultimo comma, 2652, comma primo, e 2655, comma primo, c.c.

3. IL QUESITO E IL CHIARIMENTO

La risoluzione nasce da quesiti pervenuti alla Direzione centrale servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare su tre profili delle compravendite immobiliari con patto di riservato dominio: il trattamento ai fini della pubblicità immobiliare, il momento di esecuzione della voltura catastale e la rappresentazione della fattispecie negli atti catastali. Secondo il documento, le incertezze applicative avevano dato luogo, nella prassi operativa, a soluzioni non uniformi, sia per le formalità di pubblicità immobiliare sia per l'aggiornamento delle intestazioni catastali; le indicazioni sono fornite per assicurare un'applicazione omogenea della disciplina e un comportamento uniforme degli Uffici.

Sul piano civilistico l'Agenzia, dato conto delle diverse ricostruzioni dottrinali, richiama la giurisprudenza di legittimità sull'applicabilità dell'istituto alle compravendite immobiliari (fra le altre Cass. civ. n. 23818/2010) e qualifica la vendita con riserva di proprietà come contratto definitivo di compravendita, nel quale l'effetto traslativo, già programmato, si produce automaticamente con il pagamento dell'ultima rata, senza nuova manifestazione di volontà. L'atto è trascrivibile dalla stipulazione ai sensi dell'art. 2643, comma primo, n. 1), c.c., essendo astrattamente idoneo a produrre l'effetto traslativo; l'esigenza di tutela dei terzi ispezionanti, presa in considerazione dal legislatore quando l'effetto traslativo può risultare precario, impone però che la formalità renda conoscibile la riserva. L'Agenzia riconduce il patto ai «patti di natura reale» dell'art. 17, comma 4, della legge n. 52 del 1985 e, richiamando Cass. civ. n. 28694/2023 sull'accessorietà di tali patti, esclude la necessità di una nota separata, indicando come modalità idonea l'inserimento del nomen iuris nella specificazione del negozio, salva l'eventuale introduzione futura di un codice identificativo specifico.

Quanto alla voltura, l'Agenzia valorizza la formula dell'art. 3 del d.P.R. n. 650 del 1972, che riferisce l'obbligo agli atti che «diano origine» al trasferimento, distinguendo il titolo della vicenda traslativa dal momento in cui si produce l'effetto reale. Il contratto genera subito in capo all'acquirente una situazione soggettiva di natura reale, con disponibilità del bene, trasferimento dei rischi dalla consegna e una qualificata aspettativa all'acquisto che non dipende da un evento esterno all'ambito operativo dell'acquirente; perciò la voltura è dovuta alla stipulazione e registrazione, e il successivo effetto traslativo non fa sorgere un nuovo obbligo. L'intestazione all'acquirente è qualificata come adempimento di aggiornamento degli archivi, che non incide sulla titolarità civilistica, la quale resta al venditore fino al pagamento integrale. Anche sotto il profilo della rilevanza inventariale e fiscale, la fattispecie risulterebbe riconoscibile nelle risultanze catastali grazie al recepimento, nella voltura, della denominazione utilizzata nella trascrizione, sicché non occorrono annotazioni ulteriori.

4. LA PRASSI IN GIUDIZIO

Nelle pronunce del corpus l'art. 17 della legge n. 52 del 1985 e l'art. 3 del d.P.R. n. 650 del 1972 ricorrono soltanto per profili diversi da quello affrontato dalla risoluzione, sul quale, come sugli artt. 1523 e 2643 c.c., non risultano decisioni.

Pubblicato il 5 novembre 2026 · Simmaco Riccio

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.