



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

12813

SANZIONI
TRIBUTI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. DOMENICO CHINDEMI - Presidente - R.G.N. 12572/2016
- Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere - Cron. 178.B
- Dott. ANTONIO MONDINI - Consigliere - Rep.
- Dott. STEFANO PEPE - Consigliere - Ud. 08/10/2020
- Dott. MASSIMO VECCHIO - Rel. Consigliere - CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 12572-2016 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

nonchè contro

(omissis) ;

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 165/2016 della COMM.TRIB.REG. di FIRENZE, depositata il 02/02/2016; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 08/10/2020 dal Consigliere Dott. MASSIMO VECCHIO;

2020

2956

RITENUTO

1. – La Commissione tributaria regionale della Toscana, con sentenza n. 165/29/16 del 27 novembre 2015, depositata il 2 febbraio 2016, favorevolmente scrutinando, in totale riforma della sentenza della Commissione tributaria provinciale di Grosseto n. 123/13, il gravame del contribuente, ha accolto il ricorso introduttivo proposto dalla sig.ra (omissis) avverso l'avviso di liquidazione delle maggiori imposte di registro, ipotecaria, catastale (nonché degli interessi e sanzioni pertinenti), dovute in seguito alla decadenza della agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, in relazione alla compravendita dell'immobile sito nel comune di (omissis) acquistato con rogito del 25 febbraio 2004 e successivamente alienato il 28 giugno 2006, in dipendenza della omessa trascrizione nei registri immobiliari, dell'acquisto di altro immobile (entro l'anno dalla alienazione del primo), giusta scrittura privata del 20 giugno 2007, registrata il 28 giugno 2007, recante la richiesta della agevolazione in parola.

2. – La Avvocatura generale dello Stato ha proposto, con atto del 9 maggio 2019, ricorso per cassazione affidato a un unico motivo.

CONSIDERATO

1. – Laddove la Commissione tributaria provinciale aveva reputato che la omessa trascrizione nei registri immobiliari della scrittura del 20 giugno 2007, rendendo l'atto non opponibile a terzi avrebbe, solo per ciò, ostato al perfezionamento della « piena disponibilità del bene » e, quindi, comportato la decadenza della agevolazione fruita (per il precedente acquisto del primo immobile successivamente alienato), la Commissione tributaria regionale ha motivato la riforma della sentenza appellata, osservando: la registrazione della relativa scrittura privata ha conferito certezza alla data dell'acquisto della seconda casa effettuato dalla contribuente entro il termine di un anno dalla vendita del primo immobile, acquistato colla tariffa agevolata; tanto

Abbasino Vecchio

impedisce la decadenza e comporta la conservazione della agevolazione, pur in difetto della trascrizione dell'atto di compravendita.

2. – La ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. violazione e falsa applicazione di norme di diritto in relazione all'art. 1, nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e in relazione agli artt. 2643, 2644 e 2657 cod. civ.

In relazione alla condizione dell'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale (richiesta dalla legge per conservare le agevolazioni tariffarie nella caso della successiva vendita infraquinquennale della casa acquistata fruendo delle tariffe ridotte) la ricorrente Avvocatura obietta: « solo con il contratto regolarmente trascritto [...] può considerarsi completata la procedura di acquisto dell'unità abitativa », in quanto « solo a seguito della trascrizione l'atto diventa idoneo a rivestire quella funzione di opponibilità verso ulteriori aventi causa [...] La mancanza della trascrizione è in contrasto colla certezza stessa del trasferimento »; nella specie, non essendo autenticate le sottoscrizioni della scrittura privata di compravendita registrata, l'atto non poteva essere trascritto; e, pertanto, difetta « la stabilità / effettività dell'acquisto ».

Soggiunge la ricorrente, riproponendo le difese esposte dalla Agenzia delle entrate nelle controdeduzioni presentate nei gradi di merito, che l'immobile acquistato il 20 giugno 2007 non sarebbe stato ancora ultimato; che la scrittura privata di compravendita sarebbe stata posta in essere con l'intento elusivo della decadenza. E censura che la CTR non ha considerato la circostanza della mancata autenticazione delle sottoscrizioni del contratto di compravendita in parola e la « rilevanza della trascrizione ».

3. – Il ricorso non merita accoglimento.

3.1 – La Avvocatura generale dello Stato ricorrente non disconosce che « ai fini della validità di un atto di compravendita, avente a oggetto beni immobili, è richiesta la *sola* forma scritta ai sensi dell'art. 1350 cod. civ. » in quanto già colla stipula del contratto « si produce l'effetto traslativo della proprietà ».

Abbinato Teclino

Per vero l'accertamento dell'acquisto della proprietà del secondo immobile, in capo alla contribuente intimata, per effetto della scrittura privata del 20 giugno 2007, per come stabilito dalla Commissione tributaria provinciale (si legge a p. 2 della sentenza di primo grado: « La vera e propria scrittura privata che *trasferisce la proprietà dell'immobile alla signor* (omissis) reca le sole firme delle parti, senza alcuna autentica. La scrittura privata è stata sottoposta registrazione ma non a trascrizione »), non forma oggetto di impugnazione e deve reputarsi pacifico e incontestato.

Sicché sul punto ridetto dell'acquisto dell' « altro immobile da adibire ad abitazione principale » entro il termine annuale fissato dall'art. 1, nota II-bis, comma 4, ultimo periodo, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, si è consolidato il giudicato interno.

3.2 – Orbene la norma in parola stabilisce per l'appunto che, nel caso di successivo trasferimento dell'immobile, acquistato con i benefici, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'acquisto, la decadenza, comminata nel medesimo comma, non opera qualora « il contribuente, entro un anno dalla alienazione dell'immobile [...] proceda all'acquisto di altro immobile da destinare a propria abitazione principale ».

Epperò risulta palese dal tenore testuale della disposizione che la decadenza dalle agevolazioni è impedita dalla *pura e semplice* condizione dell' « acquisto » dell'altro immobile, nel termine e nei sensi indicati, *senza* che la legge esiga l'ulteriore formalità della trascrizione dell'atto di compravendita nei registri immobiliari.

3.3 - Ed è appena il caso di aggiungere che affatto infondate si rivelano le argomentazioni della ricorrente.

Innanzitutto la tempestiva registrazione della scrittura privata (del contratto di compravendita immobiliare) conferisce certezza alla data dell'acquisto della proprietà del secondo immobile in capo alla contribuente, là dove l'effetto traslativo è fuori discussione.

Inesatto è, peraltro, l'assunto della Avvocatura generale dello Stato secondo la quale il *mero compimento* della formalità della trascrizione

Samuele Vecchio

della compravendita conferirebbe di per se stesso « effettività » e « stabilità » al trasferimento.

Infatti, a norma dell'art. 2644, primo comma, cod. civ., l'atto trascritto resterebbe inopponibile nei confronti dei terzi acquirenti che avessero trascritto in data anteriore contro il comune dante causa.

3.4 – Le residue deduzioni della ricorrente, formulate in fatto (intento elusivo, mancata ultimazione del fabbricato), non devono essere prese in considerazione, esulando dall'ambito del presente scrutinio di legittimità.

3.5 – Conseguo il rigetto del ricorso sulla base del seguente principio di diritto che il Collegio enuncia ai sensi dell'art. 384, primo comma, cod. proc. civ.:

“ Per evitare la decadenza dalle agevolazioni non è necessaria la trascrizione del secondo atto di acquisto, purché tempestivamente registrato, qualora il contribuente, entro un anno l'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui art. 1, comma 2, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale ”.

3.6 – Nessun provvedimento deve essere adottato in ordine alle spese processuali in quanto la parte vittoriosa non ha svolto difese nel presente giudizio.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, l' 8 ottobre 2020.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **13 MAG. 2021**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa Isabella Panacchi

Isabella Panacchi

Il Presidente
(Domenico Chindemi)

Domenico Chindemi

Abbinato Vecchio