



## LA CORTE DI CASSAZIONE

### SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da

Avviso liquidazione imposte  
registro ed ipocatastali –  
Agevolazioni prima casa –  
Acquisto con scrittura  
privata non trascritta

Giacomo Maria Stalla	· Presidente -	Oggetto
Angelo Matteo Socci	· Consigliere -	R.G.N. 3017/2019
Fabio Di Pisa	· Consigliere -	Cron.
Milena Balsamo	· Consigliere -	UC – 21/01/2025
Andrea Penta	· Consigliere Rel.-	

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso 3017/2019 proposto da:

Agenzia delle Entrate (C.F.: 06363391001), in persona del Direttore Generale *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato (C.F.: 80224030587) e presso la stessa domiciliata in Roma alla Via dei Portoghesi n. 12;

- **ricorrente** -

*contro*

[redacted] residente in [redacted]  
rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] del Foro di Grosseto  
[redacted] come da procura a margine del presente  
atto; comunicazioni all'indirizzo di posta elettronica certificata  
[redacted] oppure al fax n.  
[redacted]

- **controricorrente** -



- avverso la sentenza 1140/8/2018 emessa dalla CTR Toscana l'11/06/2018 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta.

### **Rilevato che**

1. [REDACTED] proponeva ricorso avverso un avviso di liquidazione per imposte di registro ed ipocatastali con il quale l'amministrazione finanziaria lo aveva dichiarato decaduto dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, avendo egli acquistato un'unità abitativa in [REDACTED] per la quale aveva fruito delle dette agevolazioni, che poi aveva ceduto nel quinquennio per riacquistare, entro l'anno, altra abitazione mediante scrittura privata non autenticata e non trascritta.

2. La CTP di Grosseto rigettava il ricorso, ritenendo che la detta modalità di acquisto non potesse soddisfare le prescrizioni della legislazione tributaria necessarie al fine di mantenere l'agevolazione fiscale in caso di riacquisto infrannuale di un immobile.

3. Sull'impugnazione del contribuente, la CTR della Toscana accoglieva il gravame, affermando che, al fine di mantenere le agevolazioni fiscali sulla prima casa, era sufficiente che l'immobile acquistato fosse esistente dal punto di vista strettamente urbanistico e, cioè, almeno "al rustico", vale a dire comprensivo delle mura perimetrali e della copertura completa.

4. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate sulla base di tre motivi. [REDACTED] ha resistito con controricorso.

### **Considerato che**

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 36, comma 2, d.lgs. n. 546/1992 e 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., per aver la CTR reso una motivazione svincolata dal *thema decidendum*.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta, in via subordinata, la violazione dell'art. 53 d.lgs. n. 546/1992, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., per non aver la CTR dichiarato inammissibile l'appello



proposto dal contribuente, nonostante fosse privo dell'indicazione dei motivi specifici di impugnazione.

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia, in via subordinata, la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, nota II-bis), della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131/1986, del n. 21 della Tabella A, parte I, allegata al d.P.R. n. 633/1972, dell'art. 18 d.P.R. n. 601/1973 e degli artt. 2643, 2644 e 2657 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., per non aver la CTR tenuto conto che, al fine di impedire la decadenza dal trattamento agevolato per vendita infraquinquennale, non è sufficiente un acquisto sulla base di una mera scrittura privata.

4. Il secondo motivo è infondato.

Invero, ai fini della specificità dei motivi richiesta dall'art. 342 c.p.c., l'esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, invocate a sostegno dell'appello, possono sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, purchè ciò determini una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice (Cass., Sez. U, Sentenza n. 28057 del 25/11/2008; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 25218 del 29/11/2011, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 2814 del 12/02/2016).

In particolare, in tema di contenzioso tributario, la mancanza o l'assoluta incertezza dei motivi specifici dell'impugnazione, le quali, ai sensi dell'art. 53, comma 1, del d.lgs. n. 546 del 1992, determinano l'inammissibilità dell'appello, non sono ravvisabili qualora il gravame, benché formulato in modo sintetico, contenga una motivazione interpretabile in modo inequivoco, potendo gli elementi di specificità dei motivi ricavarsi, anche per implicito, dall'intero atto di impugnazione considerato nel suo complesso, comprese le premesse in fatto, la parte espositiva e le conclusioni; ciò in quanto l'articolo citato deve essere interpretato restrittivamente, in conformità all'art. 14 disp. prel. c.c., trattandosi di disposizione eccezionale che limita l'accesso alla giustizia, dovendosi pertanto consentire, ogni qual volta nell'atto sia comunque espressa la





volontà di contestare la decisione di primo grado, l'effettività del sindacato sul merito dell'impugnazione (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 15519 del 21/07/2020; Cass., Sez. 5, Sentenza n. 707 del 15/01/2019). E così nel processo tributario la riproposizione a supporto dell'appello delle ragioni inizialmente poste a fondamento dell'impugnazione del provvedimento impositivo (per il contribuente) ovvero della dedotta legittimità dell'accertamento (per l'Amministrazione finanziaria), in contrapposizione alle argomentazioni adottate dal giudice di primo grado, assolve l'onere di impugnazione specifica imposto dall'art. 53 del d.lgs. n. 546 del 1992, quando il dissenso investa la decisione nella sua interezza e, comunque, ove dall'atto di gravame, interpretato nel suo complesso, le ragioni di censura siano ricavabili, seppur per implicito, in termini inequivoci (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 32954 del 20/12/2018).

Del resto, l'esame dei singoli passaggi della stessa è inutile, una volta che l'appellante abbia esposto argomentazioni incompatibili con le stesse premesse del ragionamento della sentenza impugnata (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 15936 del 23/10/2003; conf. Cass., Sez. 1, Sentenza n. 6761 del 06/04/2004, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 20101 del 17/10/2005).

Nel caso di specie, dall'atto di appello trascritto alle pagine da 10 a 12 del ricorso per cassazione si evince che le doglianze del contribuente reiteravano quelle formulate in primo grado, concentrandosi soprattutto sul rilievo secondo cui, essendo stato il mutuo edilizio richiesto originariamente dalla società venditrice (e costruttrice) frazionato solo in data 5.11.2013 con atto trascritto il 21.11.2013, prima di tale data non sarebbe stato possibile procedere all'acquisto dell'immobile sotto la forma dell'atto pubblico e, quindi, trascrivibile da parte dell'acquirente.

5. In applicazione del principio della "ragione più liquida" va, poi, analizzato prioritariamente il terzo motivo, che è infondato, con conseguente assorbimento del primo.

E' opportuno premettere che, nella fattispecie in esame, il contribuente non ha invocato l'esimente della forza maggiore. Ragion per cui non può trovare applicazione il principio secondo cui, in tema di agevolazioni fiscali "prima



casa", qualora l'acquirente trasferisca l'immobile prima di cinque anni dalla data del suo acquisto, procedendo poi ad acquistarne un altro, da adibire a propria abitazione principale, oltre il termine di un anno dal predetto trasferimento, la decadenza dal beneficio fiscale resta impedita ove ciò sia dovuto ad una causa di forza maggiore, da intendersi come un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento (Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 6076 del 09/03/2017).

Ciò debitamente premesso, il contribuente che abbia venduto l'immobile entro cinque anni dall'acquisto, per evitare la decadenza dal beneficio, è tenuto a comprare, entro un anno dall'alienazione, altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non essendo, invece, prescritto dalla norma che il detto acquisto, oltre a dover osservare la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., debba anche rinvestire la forma di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata (o accertata giudizialmente) ai fini della trascrizione. Invero, la trascrizione degli atti di trasferimento di beni immobili non attiene alla validità del contratto di trasferimento dell'immobile, ma si riflette solo sull'opponibilità di tale contratto ai terzi che abbiano acquisito diritti sull'immobile oggetto del trasferimento (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 4994 del 06/05/1991). In quest'ottica, non può, semmai, considerarsi sufficiente la stipula di un contratto preliminare, che ha effetti solo obbligatori, atteso che per "acquisto", ai sensi dell'art. 1, nota II bis, comma 4, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, si deve intendere l'acquisizione del diritto di proprietà e non la mera insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita (Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 17151 del 29/07/2014; conf. Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 10562 del 01/04/2022). Invero, come si desume dalla lettera e della *ratio* dell'art. 1, nota II bis, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, occorre aver già trasferito non il possesso o la detenzione, ma la proprietà di altri immobili (Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 15264 del 21/07/2015).

Parimenti, la decadenza dall'agevolazione prima casa, per avere il





contribuente trasferito, per atto a titolo oneroso o gratuito, l'immobile acquistato con l'agevolazione medesima prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto non è evitata ove, entro un anno dall'alienazione di tale bene, proceda all'acquisto della nuda proprietà di un altro immobile, atteso che lo stesso non può essere adibito, come necessario per il mantenimento del beneficio, ad abitazione principale (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 17148 del 28/06/2018).

Del resto, come si desume dal tenore letterale dell'art. 1, nota II bis, n. 4, parte prima, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, il contribuente che, venduto, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, l'immobile per il quale abbia usufruito dei benefici, ne abbia poi acquistato un altro entro un anno dall'alienazione, può conservare l'agevolazione solo se trasferisca la propria residenza nel nuovo immobile, giustificandosi la differenza rispetto alla prima compravendita, relativamente alla quale è sufficiente stabilire la residenza nel comune ove è ubicato il bene, attesa l'intenzione del legislatore di non favorire operazioni meramente speculative (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 13343 del 28/06/2016).

Senza tralasciare che, in relazione all'art 2644 c.c., il quale stabilisce la inefficacia degli atti soggetti a trascrizione "riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi", deve ritenersi 'terzo' colui che dallo stesso dante causa abbia acquistato sull'immobile il medesimo diritto da altri acquistato in precedenza o un diritto con questo incompatibile (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2338 del 21/04/1981), e non già l'amministrazione finanziaria in quanto tale.

Pertanto, va ribadito il principio per cui <<In tema di benefici cd. "prima casa", in caso di rivendita dell'immobile acquistato con tariffe agevolate, la tempestiva registrazione della scrittura privata di compravendita - entro l'anno dall'alienazione del primo - di altro immobile da destinare ad abitazione principale conferisce certezza alla data di acquisto della nuova proprietà e, dunque, del suo trasferimento, senza che sia richiesta la formalità della trascrizione nei registri immobiliari affinché il contribuente



non incorra nella decadenza comminata alla nota II-bis dall'art. 1, comma 4, della Tariffa, parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.>> (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 12813 del 13/05/2021).

<<Ai fini della disciplina posta, in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, dall'art. 1, nota II bis, comma 4, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.p.r. n. 131 del 1986, e in relazione alla causa di decadenza costituita dal trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto agevolato, la fattispecie di deroga alla decadenza si perfeziona se, entro l'anno da detto trasferimento, il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile che venga effettivamente adibito a sua abitazione principale e, a tal fine, rileva l'atto di acquisto avente data certa in ragione della sua registrazione, non essendo necessaria anche la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.>> (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 20957 del 01/07/2022).

Nel caso di specie, è la stessa Agenzia ad aver ammesso (pag. 5 del ricorso) che la scrittura privata di compravendita con la quale il contribuente ha acquistato, entro l'anno, la nuova unità abitativa aveva data certa, per essere stata registrata a [REDACTED] il 12.5.2010 e, quindi, entro l'anno da quando (14.5.2009) il medesimo aveva alienato la precedente unità acquistata con le agevolazioni della "prima casa".

6. Alla stregua delle considerazioni che precedono, il ricorso non merita di essere accolto.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Rilevato che risulta soccombente una parte ammessa alla prenotazione a debito del contributo unificato per essere amministrazione pubblica difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, non si applica l'art. 13, comma 1 quater, dPR 30 maggio 2002, nr. 115 (Cass. Sez. 6 - Ordinanza nr. 1778 del 29/01/2016).

P.Q.M.

Rigetta il secondo ed il terzo motivo del ricorso e dichiara assorbito il primo;



condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in euro 2.000,00, oltre ad euro 200,00 per esborsi, al 15% per spese generali e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 21.1.2025.

Il Presidente

Giacomo Maria Stalla

