

## IMPOSTE INDIRETTE

### ***Agevolazioni prima casa anche al secondo immobile registrato entro un anno dall'alienazione del primo***

di Angelo Ginex



Per evitare la decadenza dalle **agevolazioni prima casa** non è necessaria la trascrizione del **secondo atto di acquisto**, purché tempestivamente **registrato**, qualora il contribuente, **entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici** di cui all'[articolo 1, comma 2, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986](#), proceda all'acquisto di **altro immobile** da adibire a propria **abitazione principale**. È questo il principio di diritto sancito dalla **Corte di Cassazione** con **ordinanza n. 12813, depositata ieri 13 maggio**.

Dopo aver acquistato un immobile, un contribuente riceveva un **avviso di liquidazione** delle **maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale** per **decadenza** dalla **agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa**. Tale compravendita era stata effettuata il 20 giugno 2007 tramite scrittura privata contenente la richiesta dell'agevolazione in parola, in seguito all'alienazione del 28 giugno 2006 di altro immobile acquistato precedentemente dallo stesso contribuente con rogito del 25 febbraio 2004.

Il contribuente **impugnava l'atto** e la competente Commissione tributaria provinciale **rigettava il ricorso** ritenendo che l'**omessa trascrizione** nei registri immobiliari della **scrittura** aveva reso l'atto **non opponibile** a terzi e dunque aveva ostato al perfezionamento della "piena disponibilità del bene". Ciò aveva dunque comportato la **decadenza dall'agevolazione** fruita per il precedente acquisto del primo immobile successivamente alienato.

Veniva proposto **appello** avverso la sentenza di primo grado, la quale veniva totalmente riformata. Infatti, la Commissione Tributaria regionale osservava che **la registrazione della scrittura privata aveva conferito certezza alla data dell'acquisto della seconda casa**, effettuato dalla contribuente entro il termine di un anno dalla vendita del primo immobile acquistato con la tariffa agevolata. Secondo i giudici di secondo grado, **pur in difetto della trascrizione**

**dell'atto di compravendita, la contribuente poteva conservare l'agevolazione** in quanto, nel caso di specie, non si era verificata la decadenza dal beneficio.

L'Amministrazione finanziaria, pertanto, proponeva **ricorso per cassazione** avverso tale sentenza, deducendo, con unico motivo, la **violazione e falsa applicazione** di norme di diritto in relazione all'**articolo 1, nota II-bis, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986** e in relazione agli [articoli 2643, 2644 e 2657 cod. civ.](#)

In particolare, la ricorrente si doleva del fatto che nel caso di **acquisto di altro immobile** da adibire ad **abitazione principale**, tale compravendita può essere considerata validamente completata solo in seguito alla **trascrizione** dell'atto, che, nel caso di specie, non era stata posta in essere e pertanto **difettava "la stabilità/effettività dell'acquisto"**.

Ebbene, i giudici di vertice hanno innanzitutto sottolineato che l'accertamento dell'acquisto della **proprietà del secondo immobile** in capo al contribuente non è oggetto di impugnazione e che su tale aspetto si è consolidato il **giudicato interno**. Essi, inoltre, hanno precisato che, ai fini della **validità** di un atto di **compravendita** avente ad oggetto beni immobili, è richiesta la "sola" **forma scritta** ai sensi dell'[articolo 1350 cod. civ.](#), poiché basta la stipula del contratto a produrre l'effetto traslativo della proprietà.

Relativamente a tale aspetto, poi, la Cassazione ha rammentato che l'**articolo 1, nota II-bis, comma 4, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986** stabilisce 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"**. *«Dal tenore letterale della disposizione»*, ha affermato la Corte, *«risulta palese 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»*.

I giudici di legittimità hanno inoltre precisato che la **tempestiva registrazione** della scrittura privata del contratto di compravendita avvenuta il 28 giugno 2007 (dopo soli 8 giorni dall'acquisto) ha conferito **certezza alla data dell'acquisto della proprietà** del secondo immobile in capo alla contribuente, *«là dove l'effetto traslativo è fuori discussione»*.

A conferma di ciò, contrariamente all'assunto di parte ricorrente, l'**articolo 2644 cod. civ. prevede che l'atto trascritto resta inopponibile nei confronti dei terzi acquirenti che avessero trascritto in data anteriore contro il comune dante causa**. Pertanto si desume che la formalità della trascrizione della compravendita vale a conferire effettività e stabilità al trasferimento.

In virtù delle suesposte argomentazioni, il **ricorso** è stato pertanto **rigettato**.