



Martedì 01/04/2025

Vendita a rate con riserva di proprietà: imposta di registro dovuta al momento del contratto

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

Secondo la Corte di Cassazione, in caso di vendita a rate con patto di riservato dominio, l'imposta di registro va applicata alla data di stipula del contratto e non al momento del pagamento dell'ultima rata. Questo principio è stato ribadito nell'ordinanza n. 5068 del 26 febbraio 2025, nonostante, dal punto di vista civilistico, la proprietà venga trasferita solo dopo il saldo completo del prezzo.

Il caso: vendita di un immobile con riserva di proprietà

Il 22 giugno 2011, la società Alfa Srl ha venduto a due coniugi un immobile, con l'agevolazione fiscale per l'acquisto della "prima casa". Successivamente, il 7 aprile 2016, i coniugi hanno ceduto l'usufrutto a un soggetto e la nuda proprietà a un altro, con pagamento dilazionato. Per garantire il pagamento, si sono riservati la proprietà dell'immobile fino alla completa estinzione del debito.

Il saldo è avvenuto il 23 novembre 2017, data in cui è stato registrato un atto che attestava l'avvenuto pagamento e il conseguente trasferimento della proprietà.

La contestazione dell'Agenzia Entrate

L'Agenzia Entrate ha revocato le agevolazioni prima casa ai coniugi, ritenendo che, avendo ceduto l'immobile prima dei cinque anni dall'acquisto, senza comprarne un altro entro un anno, avessero perso il beneficio fiscale. La Commissione Tributaria Provinciale (CTP) ha accolto il ricorso dei contribuenti, mentre la Commissione Tributaria Regionale (CTR) della Campania ha dato ragione all'Agenzia, stabilendo che, ai fini dell'imposta di registro, la vendita con riserva di proprietà è equiparata a una vendita immediata.

La decisione della Cassazione

I contribuenti hanno fatto ricorso in Cassazione, sostenendo che la CTR avesse violato la normativa fiscale. Tuttavia, la Suprema Corte ha respinto il ricorso, confermando la validità dell'operato dell'Agenzia delle Entrate.

La Cassazione ha chiarito che, ai fini fiscali, la vendita con riserva di proprietà è considerata definitiva al momento della stipula del contratto, indipendentemente dal pagamento rateale. L'articolo 27, comma 3, del Testo Unico sull'Imposta di Registro (TUR) stabilisce infatti che tali vendite non sono considerate soggette a condizione sospensiva.

Principio di diritto stabilito

In conclusione, la Cassazione ha affermato il seguente principio: «Il soggetto che abbia beneficiato dell'agevolazione prima casa decade da tale beneficio se, entro cinque anni dall'acquisto, aliena l'immobile riservandosi il dominio a garanzia del pagamento dilazionato, in quanto, ai fini dell'imposta di registro, rileva la data della vendita e non quella del pagamento integrale del prezzo».