



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **VENDITA PRIMA CASA A RATE: DECADENZA AGEVOLAZIONI ANCHE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEFINITIVO**

*Pubblicato il 12 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano*



La recente sentenza della Corte di Cassazione n. 5068/2025 ha definitivamente chiarito un aspetto controverso riguardante le **agevolazioni fiscali sulla prima casa**: la vendita dell'immobile tramite contratto a rate con patto di riservato dominio, se stipulata prima del decorso dei cinque anni dall'acquisto agevolato, comporta la decadenza dal beneficio fiscale, anche se il trasferimento effettivo della proprietà avviene successivamente. Questa interpretazione evidenzia la divergenza tra la disciplina civilistica e quella tributaria, con significative conseguenze per i contribuenti che intendono alienare la propria abitazione principale nei primi anni dopo l'acquisto.

## La vendita a rate con riservato dominio: aspetti civilistici

Il contratto di vendita con riservato dominio rappresenta uno strumento giuridico particolarmente utile per chi desidera acquisire un immobile senza disporre nell'immediato dell'intera somma necessaria. Questo istituto, disciplinato dall'articolo 1523 del Codice Civile, prevede che l'acquirente entri nella disponibilità materiale del bene sin dalla consegna, assumendosi anche i relativi rischi, mentre **l'effetto traslativo della proprietà si perfeziona solo al momento del pagamento dell'ultima rata**.

Nella pratica, questo tipo di contratto consente all'acquirente di utilizzare l'immobile come se ne fosse già proprietario, pur rimanendo il venditore formalmente titolare del diritto di proprietà fino al completo pagamento del prezzo pattuito. Questo meccanismo offre al venditore una significativa garanzia rispetto al pagamento dilazionato, poiché conserva la titolarità del bene fino all'estinzione completa del debito.

Come ha osservato il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 103-2022/T, l'acquirente in questo schema contrattuale può essere considerato come un "**quasi proprietario**", dotato di un titolo di godimento di natura reale sul bene, benché non sia ancora formalmente investito della proprietà piena.

## La disciplina fiscale: quando diverge dalla visione civilistica

La peculiarità emersa dalla pronuncia della Cassazione risiede nell'applicazione dell'imposta di registro, la cui disciplina è contenuta nel DPR 131/86. L'articolo 27, comma 3 di tale decreto stabilisce chiaramente che **la vendita a rate con riserva della proprietà non può essere assimilata a un contratto soggetto a condizione sospensiva**. Questa distinzione è fondamentale per comprendere il regime fiscale applicabile.

Nei contratti condizionati, infatti, al momento della registrazione si applica solo l'imposta in misura fissa, rinviando l'imposizione definitiva al verificarsi della condizione. Nel caso della vendita con riservato dominio, invece, l'imposta si applica integralmente al momento della stipula e registrazione del contratto, come se il trasferimento di proprietà avvenisse immediatamente.

Il legislatore tributario, come evidenziato dalla Corte di Cassazione, ha operato questa scelta per favorire "la più rapida anticipazione della materia imponibile" ed "evitare che rimanga a lungo sospeso il rapporto tributario". In sostanza, si privilegia la certezza e l'immediatezza dell'imposizione fiscale rispetto al perfezionamento giuridico degli effetti traslativi.

## Le conseguenze sulla prima casa: il caso concreto

La vicenda esaminata dalla Suprema Corte riguardava contribuenti che, **a pochi mesi dal compimento dei cinque anni** dall'acquisto agevolato, avevano stipulato un contratto di vendita a rate della loro abitazione principale. Il contratto prevedeva che, a garanzia del pagamento dilazionato, i venditori si riservassero il dominio sull'immobile fino al saldo completo, avvenuto circa due anni e mezzo dopo.

L'Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dall'agevolazione prima casa, in quanto l'immobile era stato alienato prima del decorso di cinque anni dall'acquisto agevolato, senza che i contribuenti avessero provveduto ad acquistare, entro un anno, un altro immobile da destinare ad abitazione principale.

I contribuenti sostenevano invece che, poiché l'effetto traslativo si era realizzato solo al momento del pagamento dell'ultima rata (avvenuto oltre i cinque anni), la decadenza non si fosse verificata.

La Cassazione ha respinto questa interpretazione, enunciando un principio di diritto chiaro: il "soggetto che abbia beneficiato ai fini dell'imposta di registro del beneficio prima casa decade da detto beneficio ove entro il quinquennio aliena il medesimo bene riservandosi, a garanzia della parte di prezzo dilazionato, il dominio sull'immobile, **rilevando il momento della conclusione della vendita** come stabilito dall'art. 27 TUR e non già il momento successivo del pagamento integrale del prezzo".

## Implicazioni pratiche per i contribuenti

Le conseguenze di questa interpretazione sono rilevanti per chiunque abbia acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa. Nell'ipotesi in cui si intenda vendere l'abitazione prima del decorso dei cinque anni, occorre valutare attentamente le modalità di alienazione e le relative conseguenze fiscali.

Per evitare la decadenza dall'agevolazione, il contribuente ha sostanzialmente due opzioni:

- Attendere il completo decorso del quinquennio prima di stipulare qualsiasi tipo di contratto di vendita, anche se a rate con riservato dominio;
- In caso di alienazione anticipata, procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare ad abitazione principale entro un anno dalla vendita.

**Esempio pratico:** La famiglia Rossi acquista nel gennaio 2020 un appartamento usufruendo delle agevolazioni prima casa. Nel novembre 2024, a pochi mesi dal compimento dei cinque anni, decidono di vendere l'immobile stipulando un contratto a rate con riservato dominio. Anche se il pagamento dell'ultima rata è previsto per giugno 2027, ai fini fiscali la vendita si considera perfezionata alla data di stipula del contratto (novembre 2024), con conseguente decadenza dal beneficio prima casa qualora i Rossi non acquistino un altro immobile da adibire ad abitazione principale entro novembre 2025.

## IN SINTESI

---

**Qual è il punto centrale della sentenza della Corte di Cassazione n. 5068/2025?** La sentenza chiarisce che la vendita di un immobile acquistato con agevolazioni prima casa, effettuata con contratto a rate con patto di riservato dominio prima del decorso di cinque anni, comporta la decadenza dal beneficio fiscale, indipendentemente dal fatto che il trasferimento effettivo della proprietà avvenga successivamente.

---

**Quali sono le caratteristiche del contratto di vendita con riservato dominio?** Questo tipo di contratto, disciplinato dall'articolo 1523 del Codice Civile, permette all'acquirente di entrare subito nella disponibilità materiale dell'immobile, assumendosi i relativi rischi, ma la proprietà resta al venditore fino al pagamento dell'ultima rata.

---

**Come si differenzia la disciplina fiscale da quella civilistica in questo contesto?** La normativa tributaria prevede che, ai fini dell'imposta di registro, la vendita con riservato dominio sia considerata come una vendita immediata e non come un contratto a condizione sospensiva. Questo implica che l'imposta si applica integralmente al momento della stipula del contratto, indipendentemente dal trasferimento della proprietà.

---

**Quali sono le conseguenze per la perdita dell'agevolazione prima casa?** Se il contribuente vende l'immobile con riservato dominio prima dei cinque anni dall'acquisto agevolato, perde il beneficio fiscale a meno che non acquisti un altro immobile da destinare ad abitazione principale entro un anno dalla vendita.

---

**Quali opzioni ha il contribuente per evitare la decadenza dell'agevolazione?** Il contribuente può attendere il decorso del quinquennio prima di vendere l'immobile oppure, in caso di vendita anticipata, acquistare entro un anno un'altra abitazione principale.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA