

La scrittura privata salva il bonus

Il Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 27 OTTOBRE 2020 | Angelo Busani

Si evita la decadenza dall'agevolazione "prima casa" quando si vende prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito di acquisto, se entro un anno dalla vendita si registra una scrittura privata non autenticata recante l'acquisto di un'altra casa (che l'acquirente poi destina a propria abitazione principale). In sostanza, per non perdere l'agevolazione non occorre stipulare un rogito notarile né occorre la trascrizione dell'atto di riacquisto nei Registri immobiliari. Lo afferma la Cassazione nell'ordinanza n. 22488 del 16 ottobre 2020, esaminando il caso (senza precedenti in giurisprudenza) di un acquisto effettuato con una scrittura privata non autenticata in relazione alla quale l'acquirente ha poi domandato la verifica giudiziale delle sottoscrizioni al fine di rendere il suo acquisto trascrivibile nei registri immobiliari. Se il contribuente che acquista la "prima casa" aliena l'abitazione nel quinquennio posteriore al giorno del suo acquisto, la legge commina la decadenza dall'agevolazione (con l'effetto che viene recuperata l'imposta ordinaria, con la maggiorazione del 30% della differenza tra l'imposta ordinaria e quella agevolata), a meno che il contribuente medesimo proceda a un atto di "riacquisto infrannuale": vale a dire, a meno che egli, in un periodo di tempo contenuto entro un anno dalla data dell'alienazione, non compri un'altra casa e la destini a propria "abitazione principale" (stabilendovi la propria residenza). La Cassazione è stata dunque interrogata sul punto se questo atto di "riacquisto" possa anche essere una scrittura privata non autenticata, sottoposta a registrazione presso l'agenzia delle Entrate; e la decisione assunta è stata nel senso di consentire, maturato, con la registrazione della scrittura privata non autenticata, il presupposto richiesto dalla legge per evitare la decadenza dall'agevolazione, in quanto la registrazione della scrittura privata non autenticata conferisce a essa la data certa, e ciò anche nei confronti dell'amministrazione finanziaria (in tal senso la Cassazione si è espressa nella decisione n. 7621/2017). © RIPRODUZIONE RISERVATA ntplusfisco.ilsole24ore.com La versione integrale dell'articolo