

Cessione immobile con riserva di proprietà e imposta di registro

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 10 Marzo 2025

Diamo notizia della interessante recente sentenza della Cassazione, relativa alla fattispecie della rivendita della casa acquistata con i benefici dell'imposta di registro: come influisce il fatto che la vendita avvenga con riserva di proprietà a favore del cedente?

L'articolo 1523 c.c. dispone che **in caso di vendita rateale con riserva della proprietà il compratore acquisti la proprietà solo col pagamento dell'ultima rata di prezzo**, assumendosene invece i rischi dal momento della consegna. Tale norma ovviamente vale anche per l'acquisto di immobili.

Immobile venduto con riserva di proprietà e benefici prima casa

Il caso che affrontiamo è quello in cui l'immobile oggetto di tale vendita **sia stato acquistato con i benefici prima casa**. Come noto, è causa di decadenza la vendita prima dei cinque anni dall'acquisto agevolato (senza l'acquisto entro due anni di un altro immobile da adibire ad abitazione principale). Nella fattispecie, l'atto (di vendita con riserva di proprietà) veniva rogato qualche mese prima del decorso dei cinque anni, mentre il pagamento rateale veniva completato dopo due anni e mezzo la stipula. L'Agenzia rivendicava la decadenza dall'agevolazione in quanto la vendita era avvenuta prima del decorso quinquennale, mentre i venditori ritenevano che, per effetto dell'applicazione del principio civilistico, la vendita di fatto si fosse perfezionata solo al momento del pagamento dell'ultima rata, ossia ben oltre il quinquennio.



Vendita con riserva di proprietà e imposta di registro

Nella sentenza in commento (n. 5068/25) viene affermato che detto principio civilistico **non trova**

riscontro nell'ambito dell'imposta di registro, stante l'[articolo 27 comma 3 del DPR 131/1986](#) in base al quale **la vendita a rate con riserva della proprietà non può essere assimilata ad un contratto soggetto a condizione sospensiva** (per il quale, alla registrazione, si applica solo l'imposta fissa, rinviando l'applicazione dell'imposizione definitiva al momento dell'avveramento della condizione). Pertanto, il contratto di vendita con patto di riservato dominio è assoggettato a imposta di registro come se il trasferimento della proprietà avvenisse immediatamente. In sostanza, ai fini dell'imposta di registro, **l'acquirente si considera nell'aspetto sostanziale di proprietario (anche se con condizione), a prescindere dall'effetto traslativo**. Come affermato dalla sentenza, *"per il legislatore tributario conta la più rapida anticipazione della materia imponible"*, evitando così *"che rimanga a lungo sospeso il rapporto tributario"*. Nel caso illustrato, quindi, **il beneficio della prima casa (ai fini del registro) doveva considerarsi decaduto**: la vendita a rate con riserva della proprietà è equiparata, in questo ambito, alla vendita ordinaria.

NdR: potrebbe interessarti anche...[Plusvalenza per cessione post superbonus: il caso della vendita con riserva di proprietà](#)

Danilo Sciuto Lunedì 10 Marzo 2025