

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 31/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 155 DEL 05 SETTEMBRE 2025

A CURA DI:

FEDERICA TRESKA: DIRITTO CIVILE E PUBBLICO

DEBORA FASANO: DIRITTO TRIBUTARIO

GRETA CECCARINI: DIRITTO EUROPEO E INTERNAZIONALE

*N.B. Le massime contraddistinte dall'asterisco * sono state predisposte dal redattore verificando il testo integrale della decisione; le altre sono massime ufficiali tratte dal CED della Corte di Cassazione.*

I. Diritto civile e pubblico

ARBITRATO

Cassazione, ordinanza, 6 luglio 2025, n. 18394, Sez. Unite civili

ARBITRATO - ARBITRATO ESTERO Clausola compromissoria - Eccezione di compromesso - Natura - Questione di giurisdizione - Configurabilità - Ragioni - Regolamento ex art. 41 c.p.c. - Ammissibilità - Difetto di giurisdizione derivante da clausola compromissoria - Limiti.

In presenza di una clausola compromissoria di arbitrato estero, l'eccezione di compromesso, attesa la natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario da attribuirsi all'arbitrato rituale, in conseguenza delle disciplina complessivamente ricavabile dalla l. n. 25 del 1994 e dal d.lgs. n. 40 del 2006, deve ricomprendersi, a pieno titolo, nel novero di quelle di rito, dando così luogo ad una questione di giurisdizione e rendendo ammissibile il regolamento preventivo di cui all'art. 41 c.p.c., salvo che il convenuto non abbia espressamente o tacitamente accettato la giurisdizione italiana.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, sentenza, 14 luglio 2025, n. 19347, sez. II civile

MUTUO - MUTUATARIO - INTERESSI - IN GENERE Nullità della pattuizione ex art. 1815, comma 2, c.c. - Interessi usurari senza superamento del tasso soglia - Presupposti - Sproporzione degli interessi convenuti e condizione di difficoltà economica o finanziaria del mutuatario - Onere della prova - Contenuto.

Nel contratto di mutuo, quando non risulta superato il cd. tasso soglia, la nullità ex art. 1815, comma 2, c.c. della clausola di previsione degli interessi, richiede la prova del loro carattere usurario ai sensi dell'art. 644, terzo comma, secondo periodo, c.p., ossia la dimostrazione della sproporzione degli interessi convenuti (con uno squilibrio contrattuale, per i vantaggi conseguiti da una sola delle parti, che alteri il sinallagma negoziale e

per il cui apprezzamento il parametro di riferimento è dato dal superamento del tasso medio praticato per operazioni similari), nonché della condizione di difficoltà economica di colui che promette gli interessi (desumibile non dai soli debiti pregressi, ma dalla impossibilità di ottenere, pur fuori dallo stato di bisogno, condizioni migliori per la prestazione di denaro che richiede); la prova di entrambi i presupposti grava su colui che afferma la natura usuraria degli interessi, senza che, accertato lo stato di difficoltà economica, la sproporzione possa ritenersi in re ipsa, dovendo comunque dimostrarsi il vantaggio unilaterale conseguito dalla banca.

Cassazione, ordinanza, 30 maggio 2025, n. 14528, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO - NECESSITA' DI SPECIFICA APPROVAZIONE SCRITTA - CLAUSOLE VESSATORIE OD ONEROSE Credito al consumo - Estinzione anticipata - Rimborso - Clausola contrattuale di esclusione - Nullità - Fondamento - Rilievo officioso - Doverosità.

In tema di credito al consumo, è abusiva ex art. 33 d.lgs. n. 206 del 2005 la clausola contrattuale che esclude il diritto del consumatore al rimborso del costo totale del credito in caso di estinzione anticipata del finanziamento, poiché determina a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, cosicché il giudice ha il dovere di rilevare, anche d'ufficio, la nullità della stessa.

Cassazione, sentenza, 26 maggio 2025, n. 13959, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - IN GENERE Contratto preliminare di compravendita - Inadempimento del promittente venditore in tema di difformità catastale dell'immobile compromesso - Valutazione ex art. 1455 c.c. - Recesso del promissario acquirente - Fattispecie.

In tema di contratto preliminare, la regolarizzazione delle evidenze catastali è elemento essenziale ai fini dell'adempimento dell'obbligo di stipulare, costituendo la dichiarazione di conformità catastale requisito di validità del contratto definitivo, per l'effetto non valutabile di scarsa importanza ex art. 1455 c.c.; si giustifica così il recesso del promissario acquirente. (Nella specie, la S.C. ha riformato la sentenza che aveva valutato di scarsa importanza l'inadempimento del promittente venditore, il quale non aveva provveduto alla regolarizzazione delle evidenze catastali nonostante i solleciti ricevuti, pregiudicando la possibilità per la controparte di ottenere il finanziamento richiesto per l'acquisto dell'immobile).

DEMANIO E PATRIMONIO DELLO STATO

Cassazione, sentenza, 17 luglio 2025, n. 19755, sez. II civile

DEMANIO - INIZIO, MODIFICAZIONI E CESSAZIONE DELLA DEMANIALITA' - CESSAZIONE (SCCLASSIFICAZIONE) Beni appartenenti al demanio marittimo - Sdemanializzazione tacita - Esclusione - Legge o formale provvedimento dell'autorità competente - Necessità - Caratteristiche - Acquisto per usucapione - Preclusione - Non uso del bene - Irrilevanza - Conseguenze.

Ai sensi dell'art. 35 c. nav., la sdemanializzazione dei beni del demanio marittimo non può avvenire "per facta concludentia", ma solo per legge o mediante l'adozione, ad opera dell'autorità competente, di un formale provvedimento che ha efficacia costitutiva, essendo basato su una valutazione tecnico-discrezionale in ordine ai caratteri naturali dell'area e alle esigenze locali, finalizzata a verificare la sopravvenuta mancanza di attitudine di determinate zone a servire agli usi pubblici del mare; sicché non rilevano né il possesso del bene da parte del privato, improduttivo di effetti ed inidoneo all'acquisto della proprietà per usucapione, né il non

uso dell'ente proprietario, con la conseguenza che l'accertamento giudiziale della non ricorrenza dei presupposti fattuali di appartenenza di un bene al suddetto demanio è del tutto privo di utilità.

Cassazione, ordinanza, 25 giugno 2025, n. 17043, sez. II civile

PATRIMONIO DELLO STATO E DEGLI ENTI PUBBLICI - DESTINAZIONE Dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali - Domanda dell'acquirente per il rimborso della quota di prezzo - Abbattimento ex art. 1 del d.l. n. 41 del 2004 - Valore di stima o prezzo pagato comprensivo di riduzione concordata con i sindacati degli inquilini - Modalità applicative.

In tema di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, nella determinazione del maggior prezzo pagato che l'ente è tenuto a rimborsare agli acquirenti che ne facciano richiesta, il coefficiente di abbattimento ex art. 1 del d.l. n. 41 del 2004 (per il Comune di Napoli pari allo 0,75%) deve ritenersi applicabile all'importo effettivamente versato, già comprensivo della riduzione dei valori di stima nella misura dell'8%, concordata dall'ente con i sindacati degli inquilini, trattandosi di benefici che operano su piani distinti, in quanto la norma nazionale opera a livello generale ed ha lo scopo di ricondurre ad equità situazioni di disparità dovute ai ritardi della pubblica amministrazione nella conclusione del procedimento di stima, mentre l'accordo locale è destinato ad incidere sul prezzo anche in ragione delle condizioni manutentive dell'immobile.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 11 agosto 2025, n. 7017, sez. IV**

Autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire

L'autorizzazione paesaggistica costituisce il presupposto di efficacia (e non di legittimità) del permesso di costruire.

In linea di principio, seppure è vero che l'autorizzazione paesaggistica e il permesso di costruire operano su piani diversi e, dunque, il rilascio di uno dei due atti di assenso non comporta il necessario rilascio anche dell'altro, è altresì vero che è nella discrezionalità del Comune, quale amministrazione preposta alla gestione, controllo e tutela del "suo" territorio, di decidere di coordinare i due procedimenti sì da rilasciare il titolo edilizio soltanto laddove sia stato previamente acquisito il titolo autorizzatorio paesaggistico oppure di far confluire i due procedimenti, attraverso il modulo procedimentale della conferenza di servizi, nell'ambito di un'unica vicenda amministrativa.

Cassazione, ordinanza, 24 giugno 2025, n. 17004, sez. III civile

URBANISTICA - CONCESSIONE EDILIZIA - IN GENERE Reati edilizi - Versamento di una somma a titolo di oblazione - Natura - Effetti - Conseguenze - Ripetibilità della somma - Esclusione.

In tema di reati edilizi, il versamento di una somma a titolo di oblazione - che consiste in un negozio giuridico unilaterale, processuale o extraprocessuale, e che costituisce il corrispettivo di diritto pubblico connesso al rilascio del titolo edilizio da condonarsi - produce effetti giuridici di diritto pubblico che consistono, da un lato, nel riconoscimento della sussistenza dell'illecito, con conseguente rinuncia irretrattabile alla garanzia giurisdizionale, e, dall'altro, nella rinuncia irretrattabile dello Stato a procedere penalmente nei confronti del soggetto oblante; deve, per l'effetto, escludersi, in ogni caso, la ripetibilità, ai sensi dell'art. 2033 c.c., della somma pagata, il cui titolo si rinviene nell'art. 38 della l. n. 47 del 1985.

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza, 22 luglio 2025, n. 20696, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - PIGNORAMENTO: FORMA - EFFETTI - ESTENSIONE AD ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE Immobile locato - Pignoramento dell'immobile - Diritto dei creditori, a mezzo del custode, di ottenere il pagamento del canone di locazione - Legittimazione del locatore ad esperire l'azione di arricchimento - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

Nel caso di immobile locato dal debitore in un momento successivo al pignoramento del bene, sussiste il diritto dei creditori procedenti e intervenuti a conseguire i frutti civili del bene pignorato, diritto che comporta la legittimazione esclusiva del custode (e poi dell'aggiudicatario) ad esigere i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione dovuti per l'immobile pignorato e l'esclusione della concorrente legittimazione del locatore; conseguentemente difetta, altresì, un ingiustificato arricchimento dell'occupante e un correlativo impoverimento del locatore, ai sensi dell'art. 2041 c.c. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva riconosciuto un indennizzo in favore del conduttore-sublocatore di bene immobile, richiesto con riferimento ad una porzione indivisa dello stesso cespite immobiliare).

Cassazione, ordinanza, 7 giugno 2025, n. 15241, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - PIGNORAMENTO: FORMA - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - FORME: NOTIFICA, TRASCRIZIONE, DEPOSITO Trascrizione del pignoramento - Efficacia ventennale ex art. 2668-ter c.c. - Mancata rinnovazione - Effetti - Improseguibilità del processo esecutivo - Fondamento - Sopravvivenza di atti della procedura - Esclusione - Fattispecie.

La mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale, di cui agli artt. 2668-bis e 2668-ter c.c., comporta l'improseguibilità del processo esecutivo sempre e comunque, attesa la centralità della trascrizione nell'espropriazione immobiliare che, al fine di conseguire il suo scopo, soggiace alle regole pubblicitarie della circolazione dei beni immobili, né esistono atti che possano sopravvivere alla mancata rinnovazione. (Nella specie, la S.C. nel confermare la decisione di rigetto dell'opposizione avverso l'ordinanza del G.E. dichiarativa della chiusura della procedura adottata sul presupposto che la sospensione del giudizio esecutivo non esonerava il creditore dall'onere di rinnovazione della trascrizione nel termine ventennale, ha ritenuto irrilevante ai fini della decisione e privo di effetti il provvedimento di aggiudicazione provvisoria del bene, avvenuta nel regime anteriore alla novella del 2006).

Cassazione, ordinanza, 31 maggio 2025, n. 14682, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - PIGNORAMENTO: FORMA - EFFETTI - ALIENAZIONI: INEFFICACIA; CESSIONI E LIBERAZIONE PIGIONI E FITTI - IN GENERE Art. 2914 c.c. - Cessione di contratto di durata a prestazioni corrispettive parzialmente eseguite - Applicabilità - Esclusione - Fondamento - Limiti.

L'art. 2914 c.c. non è applicabile alla cessione del contratto di durata a prestazioni corrispettive parzialmente eseguite (cioè della mera posizione contrattuale che, di per sé, non è un bene pignorabile), in quanto tale disposizione riguarda la cessione dei crediti, anche futuri, oggetto di pignoramento, salva l'ipotesi in cui la cessione del contratto implichi anche quella di determinati crediti, già sorti o anche futuri ed eventuali, purché derivanti dalle attività di adempimento del contratto riconducibili alla sola parte cedente e realizzate prima della cessione.

FAMIGLIA

Cassazione, ordinanza, 24 giugno 2025, n. 16909, sez. I civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - RAPPORTI PATRIMONIALI TRA CONIUGI - FONDO PATRIMONIALE - ESECUZIONE SUI

BENI E FRUTTI Inerenza del fatto generatore del debito ai bisogni della famiglia - Iniziativa funzionale all'incremento dell'attività del singolo coniuge - Condizioni - Bisogni della famiglia.

In tema di esecuzione sui beni costituiti in fondo patrimoniale, l'inerenza del fatto generatore del debito ai bisogni della famiglia non può escludersi per il solo fatto che l'iniziativa funzionale all'incremento della attività professionale o di impresa del singolo coniuge sia destinata a procacciare risorse superiori alle effettive necessità della famiglia, in quanto i bisogni di quest'ultima non riguardano unicamente quelli basilari, ben potendo presumersi che anche l'eventuale ulteriore attività professionale o imprenditoriale assunta dal singolo coniuge valga a incrementare i guadagni o ad accrescere il patrimonio per garantire alla famiglia un benessere complessivo superiore a quello già assicurato dai redditi normalmente percepiti.

NOTAIO

***Cassazione, ordinanza, 1 settembre 2025, n. 24344, sez. III civile**

Responsabilità professionale

Non sussiste la responsabilità del notaio che ha ommesso di annotare a margine dell'atto di matrimonio l'atto costitutivo di fondo patrimoniale per la famiglia, se da tale condotta sia derivato solo il pericolo di un danno patrimoniale e non la effettiva diminuzione del patrimonio come conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento.

PRESCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 29 giugno 2025, n. 17477, sez. III civile

PRESCRIZIONE CIVILE - INTERRUZIONE - ATTI INTERRUTTIVI - IN GENERE Prescrizione dell'azione revocatoria - Interruzione - Domanda giudiziale - Consegna dell'atto per la notifica - Fondamento.

L'interruzione del termine di prescrizione quinquennale per l'esercizio dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. deriva esclusivamente dalla proposizione in giudizio della relativa domanda giudiziale, ovvero dalla consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario per la notifica, trovando applicazione la regola della scissione degli effetti della notificazione per il notificante e per il destinatario della notificazione agli effetti sostanziali degli atti processuali, ove - come per l'azione revocatoria - il diritto non possa farsi valere se non con un atto processuale.

PROPRIETÀ

Cassazione, ordinanza, 16 luglio 2025, n. 19693, sez. III civile

PROPRIETÀ' - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ' - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - CALCOLO - DAL CONFINE Costruzione a distanza inferiore di quella legale - Accordo contrattuale - Forma scritta ad substantiam - Necessità - Fondamento.

In tema di limitazioni della proprietà, l'accordo contrattuale per l'autorizzazione alla costruzione a distanza inferiore di quella legale, per essere giuridicamente vincolante tra le parti, deve essere concluso in forma scritta *ad substantiam*, ex art. 1350 c.c., poiché l'oggetto di un siffatto regolamento contrattuale incide su diritti di natura immobiliare.

Cassazione, ordinanza, 30 maggio 2025 n. 14558, sez. II civile

ENFITEUSI - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Enfiteuta - Atto traslativo della proprietà - Mutamento del titolo del possesso - Esclusione - Conseguenze - Usucapione - Esclusione.

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento a favore dell'utilista sul fondo la cui proprietà rimane in capo al concedente, titolare del dominio diretto, come tale imprescrittibile, salvo l'acquisto per effetto del possesso "ad usucapionem", al cui fine non costituisce atto di interversione del possesso, idoneo a far scattare la decorrenza del termine utile ad usucapire, la disposizione con cui l'enfiteuta trasferisca la piena proprietà del fondo, essendo tale atto idoneo ad attribuire all'acquirente il possesso ad immagine della proprietà, posto che l'interversione deve derivare da una causa proveniente da un terzo o in forza di espressa opposizione dell'utilista contro il diritto del proprietario.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 7 maggio 2025, n. 11955, sez. V

Cessione di partecipazioni sociali - Plusvalenza - Regime di tassazione - Momento rilevante - Stipula del contratto - Vicende successive - Rilevanza - Esclusione - Fattispecie in tema di cessione con clausola di "earn-out".

In tema di imposte sui redditi, la plusvalenza fiscalmente rilevante collegata alla cessione di partecipazioni sociali si realizza al momento della conclusione del contratto, in relazione al quale, pertanto, deve essere individuato il regime di tassazione applicabile, mentre il diverso momento in cui viene percepito il corrispettivo, anche in relazione a vicende successive, determina, sulla base del principio di cassa, il periodo di imposta in cui assoggettare il reddito. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva accolto la richiesta del contribuente di applicabilità del regime fiscale, compresa l'aliquota di imposta, vigente all'epoca della conclusione del contratto di cessione anche con riferimento ai componenti aggiuntivi del prezzo stabiliti nell'ambito della pattuita clausola di "earn-out", in quanto liquidati sulla base di criteri che, sebbene dipendenti da fatti anche esterni alla volontà delle parti, erano stati predeterminati nel contratto di cessione, quali l'andamento economico della società).

Cassazione, sentenza 27 maggio 2025, n. 14063, sez. V

Imposta di successione - Delazione testamentaria - Revoca del testamento - Conseguenze - Legittimazione tributaria passiva del chiamato revocato - Insussistenza.

In tema di imposta di successione, se la delazione avviene per testamento, la revoca di quest'ultimo determina la perdita retroattiva della qualità di chiamato all'eredità in capo al soggetto revocato e il venir meno della sua legittimazione passiva in ordine a detto tributo.

Cassazione, ordinanza 31 maggio 2025, n. 14638, sez. V

Imposta di registro - Base imponibile - Valore venale in comune commercio - Determinazione - Garanzie reali o altri vincoli sull'immobile derivanti da pignoramento o sequestro - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.

In tema di imposta di registro, ai fini della corretta individuazione della base imponibile rileva solo il valore venale in comune commercio del singolo bene immobile, senza che su di esso possano incidere eventuali garanzie reali o altri vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, in quanto, seppur suscettibili di influire sulla determinazione del prezzo *inter partes*, sono estranei al sistema fissato nell'art. 51, commi 2 e 3, del d.P.R. n. 131 del 1986, il quale è inteso ad individuare il prezzo che il venditore ha la maggiore probabilità di realizzare e l'acquirente di pagare "in condizioni normali di mercato", prescindendo da situazioni soggettive e momentanee che possono diminuirlo ed aumentarlo.

Cassazione, ordinanza 31 maggio 2025, n. 14660, sez. V

Imposta di registro - Cessione di azienda o rami di essa - Base imponibile - Valore dell'azienda al netto delle passività aziendali - Debiti nei confronti del cessionario avente causa - Deducibilità - Esclusione - Ragioni.

In caso di cessione d'azienda o di rami della stessa, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro viene in rilievo il disposto dell'art. 51, comma 4, del d.P.R. n. 131 del 1986, per cui il valore dell'azienda è dato dalla somma dei valori delle attività, ossia dei valori dei beni materiali e dei beni immateriali, al netto delle passività aziendali esistenti al momento del trasferimento; da tale regola fanno eccezione i debiti del cedente nei confronti del cessionario avente causa, i quali si estinguono, ai sensi dell'art. 1253 c.c., nel momento in cui il creditore diventa anche debitore e sono, pertanto, indeducibili dal valore dell'azienda, in coerenza con la previsione di cui all'art. 43, comma 2, dello stesso d.P.R. n. 131 del 1986.

Cassazione, ordinanza 31 maggio 2025, n. 14664, sez. V

Trasferimento di beni caduti nel fallimento ex art. 107, comma 1, l.fall. - Art. 44, comma 1, d.P.R. n. 131 del 1986 - Applicabilità - Conseguenze.

In tema di imposta di registro, al contratto che dispone il trasferimento della proprietà di un bene del fallimento (nella specie, azienda) all'esito di una procedura competitiva deformalizzata ex art. 107, comma 1, l.fall. - avendo sempre natura di vendita coattiva, atteso che persegue finalità liquidatorie ed è subordinata ai controlli e all'autorizzazione del giudice delegato - si applica la norma speciale di cui all'art. 44, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, che predetermina la base imponibile, in deroga ai normali criteri di determinazione del valore a fini impositivi, nel prezzo di aggiudicazione, con conseguente impossibilità per l'Amministrazione finanziaria di procedere a rettifica.

Cassazione, ordinanza 9 giugno 2025, n. 15413, sez. V

Sentenza ex art. 2932 c.c. - Natura costitutiva - Effetto traslativo del diritto reale di proprietà sul bene promesso in vendita - Soggezione ad imposta proporzionale ex art. 8, lett. a) della Tariffa, Parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - Base imponibile per relationem - Fondamento.

La pronuncia di cui all'art. 2932 c.c., avendo natura costitutiva per la realizzazione dell'effetto traslativo del diritto reale di proprietà sul bene promesso in vendita con il preliminare rimasto inadempito, è riconducibile, ai fini della imposta di registro, alla previsione dell'art. 8, lett. a), della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, la cui base imponibile si determina per relationem, ai sensi dell'art. 43, comma 4, dello stesso d.P.R., con il richiamo per i provvedimenti giurisdizionali degli stessi criteri di computo previsti per gli altri tipi di atti (pubblici e privati) che producono analoghi effetti giuridici.

Cassazione, ordinanza 10 giugno 2025, n. 15422, sez. V

Agevolazione "prima casa" - Acquisto di più unità immobiliari - Condizioni - Unica unità abitativa non di lusso - Necessità - Termine per l'unificazione - Limite massimo dei controlli fiscali - Applicabilità.

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciuti anche in presenza del contemporaneo acquisto di più unità immobiliari da adibire ad unica unità abitativa non di lusso e presuppongono il verificarsi effettivo di tale unificazione entro il termine triennale riconosciuto alla Amministrazione finanziaria per effettuare i controlli, oltre il quale non sarebbero più possibili.

Agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" - Termine di decadenza triennale, ai sensi dell'art. 76, comma 2,

del d.P.R. n. 131 del 1986 - Decorrenza - Mendacio originario - Mendacio successivo - Conseguenze.

In tema di agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", il termine di decadenza dell'azione della Amministrazione finanziaria è computabile dalla data in cui l'Ufficio può contestare al contribuente la perdita del trattamento agevolato in dipendenza di mendacio o dell'inadempienza, per cui, in caso di mendacio cd. originario (per la mancanza dei requisiti condizionanti l'agevolazione fiscale al momento dell'atto), la data della registrazione della compravendita segna l'insorgere del potere dell'ufficio di accertare la non spettanza del beneficio e richiedere l'ulteriore imposta dovuta, mentre, in caso di mendacio cd. successivo (per il sopraggiungere di fatti, prevedibili o meno, all'epoca del contratto, che evidenziano la perdita della qualità enunciata nell'atto), il potere sorge e può essere esercitato solo a partire dell'evento stesso, che segna il giorno iniziale di maturazione del termine di decadenza.

Cassazione, ordinanza 10 giugno 2025, n. 15502, sez. V

Imposta di registro - Agevolazione "prima casa" - Pre-possidenza di altri immobili - Inidoneità oggettiva e soggettiva ad abitazione - Necessità - Onere della prova a carico del contribuente - Accertamento di fatto riservato al giudice di merito.

In tema di imposta di registro, la pre-possidenza di altri immobili non osta all'agevolazione cd. prima casa in ragione della loro inidoneità, oggettiva e soggettiva, come abitazione, con l'onere della prova a carico del contribuente e con accertamento di fatto riservato al giudice di merito.

Cassazione, ordinanza 11 giugno 2025, n. 15614, sez. V

Imposta di registro - Pattuizione accessoria al preliminare - Differimento della caparra confirmatoria - Irrilevanza - Art. 10 della tariffa parte I all. al d.P.R. n. 131 del 1986 - Applicabilità - Fondamento.

In tema di imposta di registro, la pattuizione accessoria ad un contratto preliminare, con la quale le parti differiscano la dazione della caparra confirmatoria ad un momento successivo rispetto alla sua stipulazione, purché anteriore alla scadenza delle obbligazioni assunte dalle parti, è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale ai sensi della nota all'art. 10 della tariffa - parte prima allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, la quale collega l'insorgenza dell'obbligazione tributaria non soltanto alla corresponsione, ma anche alla mera previsione (o promessa) della caparra confirmatoria, essendone irrilevante l'esecuzione differita rispetto alla conclusione del contratto preliminare.

Cassazione, ordinanza 12 giugno 2025, n. 15743, sez. V

Imposta sulle successioni - Ente del terzo settore - Erede - Esenzione ex art. 3, comma 1, del d.lgs. n. 346 del 1990 (confermata dall'art. 89, comma 7, del d.lgs. n. 117 del 2017 e rinnovata dall'art. 82, comma 2, dello stesso d.lgs.) - Responsabilità solidale per l'imposta dovuta dagli altri eredi o dai legatari - Esclusione - Fondamento.

In tema di imposta sulle successioni, l'ente del terzo settore, quale erede beneficiario dell'esenzione prevista dall'art. 3, comma 1, del d.lgs. n. 346 del 1990 (confermata dall'art. 89, comma 7, del d.lgs. n. 117 del 2017 e rinnovata dall'art. 82, comma 2, dello stesso d.lgs.), non è soggetto a responsabilità solidale per l'imposta dovuta dagli altri eredi o dai legatari ai sensi dell'art. 36, comma 1, del d.lgs. n. 346 del 1990, risultando altrimenti vanificata la *ratio legis* di escluderne la soggettività passiva, a qualsiasi titolo, per l'obbligazione tributaria.

Cassazione, ordinanza 16 giugno 2025, n. 16047, sez. V

Art. 67, comma 1, lett. b), T.U.I.R. - Tassazione della plusvalenza - Ambito di applicazione - Cessione avente ad oggetto terreno su cui sorge fabbricato già edificato - Esclusione - Condizioni.

In tema di tassazione delle plusvalenze rinvenienti dall'utilizzazione del suolo, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 67, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 917 del 1986 le cessioni aventi ad oggetto non un terreno suscettibile di edificazione, ma uno sul quale insorge un fabbricato da ritenersi già edificato, anche ove l'alienante abbia presentato istanza di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e l'acquirente ne abbia richiesto la voltura, essendo rilevante la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata a seguito di intervento, da parte del cedente o del cessionario, su area già edificata.

Cassazione, ordinanza 1° luglio 2025, n. 17842, sez. V

Accertamento di maggior valore - Utilizzazione di atti anteriori al triennio - Violazione dell'art. 51, comma 3, d.P.R. n.131 del 1986 - Conseguenze - Nullità dell'avviso di rettifica - Esclusione - Irregolarità influente sull'affidabilità del metro di valutazione - Configurabilità.

In tema di imposta di registro, la violazione del disposto dell'art. 51, comma 3, del d.P.R. n. 131 del 1986, consistente nella utilizzazione ai fini valutativi di atti anteriori al triennio, non comporta nullità dell'avviso di rettifica del valore degli immobili, sanzione che non è prevista dalla norma e non si giustifica sul piano sistematico per lo scarso spessore dell'irregolarità, la quale può assumere rilievo sul piano dell'affidabilità del metro di valutazione, non potendosi escludere in astratto che, in alcune situazioni particolari, il mercato conosca una diminuzione dei prezzi, anziché una lievitazione.

Cassazione, ordinanza 22 luglio 2025, n. 20660, sez. V

Imposta di registro - Comunicazione avveramento condizione sospensiva tramite atto ricognitivo - Equipollenza alla denuncia ex art. 19 d.P.R. n. 131 del 1986 - Sussistenza - Conseguenze sul termine da osservare.

In tema di imposta di registro, l'atto ricognitivo con cui viene comunicato all'amministrazione l'avveramento della condizione cui è sospensivamente condizionata l'efficacia dell'atto che consente la riscossione del tributo costituisce modalità alternativa ed equipollente alla denuncia prevista dall'art. 19 del d.P.R. n. 131 del 1986 e va, pertanto, eseguito nello stesso termine previsto da tale disposizione.

*** Cassazione, ordinanza 1° settembre 2025, n. 24303, sez. V**

Imposta di registro- Fideiussione enunciata in decreto ingiuntivo- Interessi moratori

In tema di imposta di registro, la fideiussione menzionata in un decreto ingiuntivo, a prescindere che esso sia o meno esecutivo, è soggetta all'imposta di registro, in quanto la funzione antielusiva dell'art. 22 TUR presuppone che l'atto non registrato, riconducibile agli atti da assoggettare a registrazione in termine fisso, sia enunciato in un provvedimento giudiziario, trovando altresì applicazione le sanzioni previste, per l'omessa registrazione del contratto, dall'art. 69 del TUR. (Cass. Sez. 5, 09/11/2023, n. 31177; vedi anche Cass. Sez. 5, 12/07/2013, n. 17237 e Cass. Sez. 5, 21/09/2016, n. 18454, - nei limiti del credito ingiunto -).

Peraltro, dalla lettura del decreto ingiuntivo emerge la natura moratoria degli interessi e non la loro natura corrispettiva. Nell'art. 15, primo comma, D.P.R. n. 633 del 1972 è previsto che sono escluse dal computo della base imponibile da assoggettare all'imposta le somme dovute a titolo di interessi di mora o di penalità per ritardi (rivalutazione monetaria). Nel caso in giudizio, accertata la natura di interessi moratori, l'imposta di

registro deve essere dunque proporzionale (al 3%, vedi sul punto Cass. Sez. 5, 22/04/2024, n. 10837; v. anche Cass. n. 33535/22).

*** Cassazione, ordinanza 1° settembre 2025, n. 24305, sez. V**

Imposta di registro- Decreto ingiuntivo ottenuto dal garante escusso dal creditore garantito nei confronti del debitore principale

Il decreto ingiuntivo ottenuto dal garante escusso dal creditore garantito nei confronti del debitore principale è soggetto a registrazione con aliquota proporzionale al valore della condanna, in quanto il garante, a seguito del pagamento, non fa valere corrispettivi o prestazioni soggette ad IVA. Rileva dunque il rapporto di garanzia, fiscalmente distinto ed autonomo, e non il contratto di locazione finanziaria attratto in campo Iva. In tal senso si è pronunciata questa Corte di Cassazione a Sezioni Unite ("In tema d'imposta di registro, il decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del debitore dal garante che abbia stipulato una polizza fideiussoria e che sia stato escusso dal creditore è soggetto all'imposta con aliquota proporzionale al valore della condanna, in quanto il garante non fa valere corrispettivi o prestazioni soggetti all'imposta sul valore aggiunto, ma esercita un'azione di rimborso di quanto versato", Cass. Sez. U., 10/07/2019, n. 18520; vedi anche Sez. 5, udienza 23/06/2015, dep. 9/10/2015, n. 20266). Non può, quindi, condividersi la tesi della controricorrente della sussistenza di un'operazione soggetta ad IVA poiché l'operazione non era la surroga del fideiussore che aveva adempiuto alla obbligazione garantita ma "il diritto della Banca alla refusione di quanto anticipato in ragione di un contratto atipico di finanziamento". In fatto, emerge che dopo aver adempiuto al pagamento la controricorrente otteneva un decreto ingiuntivo contro il debitore principale e i fideiussori, che non può ritenersi soggetto ad IVA (Cass. Sez. U., 10/07/2019, n. 18520).

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 19 giugno 2025, causa C-671/23, sez. VI**

ANTIRICICLAGGIO – Sanzioni – Direttiva (UE) 2015/849 – Prevenzione dell'uso del sistema finanziario a scopo di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo - Articolo 59 – Nozione di “violazione sistematica” – Compatibilità con il diritto dell'Unione di una normativa o prassi nazionale che consente di infliggere una distinta ammenda per ciascuna violazione constatata nel corso di un'unica ispezione – Sanzioni effettive, proporzionate e dissuasive

La questione pregiudiziale è stata sollevata nell'ambito di una controversia tra un istituto di moneta elettronica e la Banca di Lituania, l'autorità di vigilanza preposta, in merito a un'ispezione da parte di quest'ultima a seguito della quale sono state riscontrate una pluralità di violazioni e sono state, quindi, inflitte sanzioni per ciascuna di esse.

Preliminarmente la Corte rileva che, pur dovendo gli Stati membri “per lo meno” sanzionare le violazioni degli obblighi previsti al paragrafo 1 dell'art. 59 della Direttiva (UE) 2015/849, prevedendo “quantomeno” le sanzioni di cui ai paragrafi 2 e 3 dello stesso articolo, gli stessi hanno in ogni caso la facoltà di prevedere altre misure sanzionatorie, oltre a quelle elencate, le quali costituiscono solo una indicazione. Infatti, la Direttiva procede solo ad un'armonizzazione minima sia delle violazioni che devono essere sanzionate, sia delle sanzioni che devono essere comminate. È quindi consentito al legislatore nazionale di scegliere se sanzionare singolarmente più violazioni, rilevate nell'ambito della stessa ispezione, ciascuna delle quali presenti il carattere della sistematicità.

Di conseguenza, i giudici europei hanno chiarito che il diritto dell'Unione non impedisce, in linea di principio, ad una normativa o prassi nazionale di prevedere che ciascuna delle violazioni, che presentino carattere sistematico, degli obblighi enunciati al paragrafo 1 dell'art 59 di tale Direttiva, che siano accertate dall'Autorità competente di uno Stato membro nel corso di un'unica ispezione, sia qualificata come “violazione sistematica

distinta” tale da comportare una autonoma sanzione il cui importo deve essere fissato sulla base dell'importo massimo della sanzione pecuniaria che può essere inflitta in forza di tale normativa o prassi nazionale, purché siano rispettati i principi generali del diritto dell'Unione e, in particolare, i principi di effettività e di proporzionalità, il difetto dei quali comporterebbe la violazione del principio di certezza del diritto.