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

Agevolazioni "prima casa" - Accorpamento unità immobiliari- Termine

Secondo il costante orientamento di questa Corte, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa" possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purché ricorrano due condizioni, e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la caratteristica non di lusso dell'immobile "unificato" (tra le altre, Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6-5, 7 ottobre 2020, n. 21614; Cass., Sez. 5, 29 novembre 2021, n. 37152). Si è al riguardo rilevato, altresì, che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali (Cass., Sez. 6-5, 6 aprile 2017, n. 9030; Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6-5, 7 ottobre 2020, n. 21614). Ciò che rileva, dunque, è l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari quale finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente, evento, questo, che rileva in via esclusiva e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente e, sotto quest'ultimo profilo, possono, quindi, concorrere anche altri dati probatori che diano conto della realizzazione della finalità dichiarata nell'atto (...) (vedi Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322).
Nel caso di specie, il Giudice regionale ha correttamente ritenuto l'avviso di liquidazione tempestivamente notificato, in quanto l'amministrazione, dopo aver constatato che decorsi tre anni dalla data di registrazione dell'atto di compravendita, 5.4.2016, non avendo l'acquirente dimostrato l'ultimazione dei lavori entro il 5.4.2019 ed, altresì, la completa realizzazione degli obblighi catastali espressi nell'atto, notificava in data 10 maggio 2019 alla stessa l'avviso di liquidazione e irrogazione delle sanzioni.

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

Agevolazioni "prima casa" - Requisito dell'impossidenza di altro immobile nel Comune - Inidoneità

Il possesso di altri immobili non osta all'agevolazione della "prima casa" solo se le case sono inidonee ad abitazione; inidoneità sia soggettiva sia oggettiva, con prova a carico del contribuente e con accertamento di fatto riservato al giudice di merito (v. Cass. n. 13118/19; n. 18098/18). Nel caso in giudizio, l'inidoneità di tutte le abitazioni del contribuente non è stata provata.

*** Cassazione, ordinanza 11 giugno 2025, n. 15543, sez. V**

Imposta di registro- Divisione - Conguagli

Questa Corte ha ritenuto che, ai fini dell'imposta di registro, l'eccedenza derivante al condividente dall'assegnazione ad esso di beni di valore superiore a quello spettantegli sulla massa comune è considerata, per effetto della presunzione assoluta

iuris et de iure di cui all'art. 34 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , alla stregua di una compravendita, senza che rilevi l'assunzione a conguaglio, da parte sua, di un'obbligazione pecuniaria, in favore degli altri condividenti, di ammontare corrispondente con funzione compensativa, atteso che la mutevole funzione delle pattuizioni intercorse al riguardo tra i condividenti è neutralizzata dalla predeterminazione normativa dell'unicità di trattamento tributario (Cass., Sez. 5, 1 dicembre 2020, n. 27409; nello stesso senso: Cass., Sez. Trib., 23 febbraio 2024, n. 4858; Cass., Sez. Trib., 20 marzo 2024, nn. 7439 e 7440; Cass., Sez. Trib., 4 ottobre 2024, n. 26050). Nell'occasione, si è specificato che si ha divisione con conguaglio quando ad un condividente vengono assegnati beni per un valore complessivo superiore a quello a lui spettante sulla massa comune. In questo caso, il condividente è tenuto a versare agli altri condividenti, che hanno subito una diminuzione rispetto alla propria quota di diritto, un conguaglio che è assoggettato all'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti (v. circ. dell'Agenzia delle Entrate del 29 maggio 2013, n. 18/E).
Tale nozione si attaglia anche alla fattispecie dell' art. 720 cod. civ., nella quale occorre precisare che il conguaglio in danaro non ha funzione "compensativa", ma ha funzione "attributiva" o "satisfattiva" (...) (Cass., Sez. 5, 1 dicembre 2020, n. 27409).
Come è stato evidenziato da questa Corte, in tema di divisione ereditaria, mentre il pagamento del conguaglio ex art. 728 cod. civ. è previsto per compensare la disuguaglianza delle quote e, dunque, prescinde dal consenso del coerede al quale esso sia imposto, il conguaglio ex art. 720 cod. civ., in quanto destinato a facilitare la divisione di immobili non comodamente divisibili e tale, perciò, da alterare la proporzionale distribuzione dei beni tra i condividenti, impone, invece, il consenso degli stessi (tra le altre, Cass. Sez. 2, 22 aprile 2015, n. 8259; Cass., Sez. 2, 16 dicembre 2021, n. 40426; Cass., Sez. 5, 27 gennaio 2022, n. 2378).
Dunque, anche nel caso di attribuzione esclusiva dei beni ereditari ad un solo condividente con addebito dell'eccedenza (art. 720 cod. civ.) si applicherà su quest'ultima la maggiore aliquota della compravendita.

*** Cassazione, ordinanza interlocutoria, 11 giugno 2025, n. 15547, sez. V**

Imposta di successione- Rendita vitalizia- Calcolo della base imponibile - Art. 17 d.l.gs. n. 346/1990 nel testo applicabile ratione temporis - Questione di legittimità costituzionale

Il Collegio ritiene non manifestamente infondata, in riferimento agli articoli 3 e 53 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 17 D.Lgs. n. 346/1990 (nel testo applicabile *ratione temporis*), nella parte in cui, per il calcolo della base imponibile dell'imposta di successione, richiama il prospetto allegato al D.P.R. n. 131/1986, completato a sua volta dall'art. 3, comma 164, legge n. 662/1996, che ancora la variazione del coefficiente al variare del tasso di interesse, così determinando una base imponibile contraria al principio di realtà e produttiva di effetti praticamente confiscatori.

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

Imposta di registro- Pattuizione accessoria a contratto preliminare con cui si differisce la dazione della caparra confirmatoria