



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Avv. acc. IRPEF ed
altro 2007

ANDREINA	GIUDICEPIETRO	Presidente	R.G.N. 2176/2018
MARIA LUISA	DE ROSA	Consigliere Rel.	CC – 21/04/2026
VALENTINO	LENOCI	Consigliere	
MARIA CLARA	SALI	Consigliere	
SABRINA	SERRELLI	Consigliere	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2176/2018 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, in persona del Direttore *pro tempore*,
rappresentata e difesa dall'Avvocatura generale dello Stato.

– ricorrente –

Contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ rappresentati e difesi dall'Avvocato ██████████

- Controricorrenti e ricorrenti incidentali -

Avverso la sentenza della COMM.TRIB.REG. della LOMBARDIA n.
2548/2017 depositata in data 8 giugno 2017.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 aprile
2026 dal Consigliere dott.ssa Maria Luisa De Rosa.

FATTI DI CAUSA

1. L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lodi – Ufficio Controlli
notificava, nei confronti dei sig.ri ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ (in
qualità di coeredi del sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████



■ gli avvisi di accertamento nn. ■
■, in relazione all'anno d'imposta 2007. In particolare, con tali atti impositivi, l'Ufficio accertava, ai sensi dell'art. 41-bis, d.P.R. n. 600/1973, un maggior reddito di euro 310.852,00, costituito dalla plusvalenza di cui al combinato disposto degli artt. 67, primo comma, lett. b) e 68, primo comma, d.P.R. n. 917/1986 (derivante dalla cessione di un fondo edificabile), con conseguente maggiore imposta di euro 130.405,00 a carico delle sig.re ■ e ■ di euro 131.203,00 a carico del sig. ■ di euro 131.074,00 a carico della sig.ra ■ e di euro 129.652,00 a carico della sig.ra ■. Atteso che l'accertamento della suddetta maggiore imposta per ciascun contribuente e il superamento del reddito imponibile accertato della soglia del 10% rispetto al reddito dichiarato costituiscono fattispecie penale ex art. 4, D. Lgs. n. 74/2000, l'Ufficio inviava, in data 3 giugno 2014, alla competente autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 331 c.p.p., la comunicazione della notizia di reato.

2. Dopo aver espletato con esito negativo il tentativo di adesione, i contribuenti proponevano separati ricorsi avverso gli avvisi di accertamento dinanzi la C.t.p. di Lodi; si costituiva, nei quattro distinti giudizi, l'Ufficio, chiedendo la conferma del proprio operato.
3. La C.t.p. di Lodi, con sentenza n. 78/2016, dopo aver riunito i ricorsi dei contribuenti, li rigettava.
4. Contro tale sentenza proponevano appello i contribuenti dinanzi la C.t.r. della Lombardia; si costituiva in giudizio l'Ufficio, chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado.
5. La C.t.r. della Lombardia, con sentenza n. 2548/2017, depositata in data 8 giugno 2017, accoglieva l'appello dei contribuenti.
6. Avverso tale pronuncia, l'Ufficio ha proposto ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo. I contribuenti hanno proposto ricorso incidentale affidato a due motivi.



La causa è stata trattata nella camera di consiglio del 21 aprile 2026.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve darsi atto della produzione del certificato di morte di [REDACTED] ed [REDACTED] deve comunque procedersi alla disamina dei motivi di ricorso per quanto riguarda la pretesa impositiva atteso che è pacifico che, nel giudizio di cassazione, in considerazione della particolare struttura e della disciplina del procedimento di legittimità, non è applicabile l'istituto dell'interruzione del processo, con la conseguenza che la morte di una delle parti, intervenuta dopo la rituale instaurazione del giudizio, non assume alcun rilievo, nè consente agli eredi di tale parte l'ingresso nel processo (Cass. 29/01/2016, n. 1757).

1. Con l'unico motivo di ricorso principale, così rubricato: «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 68, d.P.R. n. 917/1986, 1362 e 1523 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.», l'Ufficio lamenta l'*error in iudicando* nella parte in cui, nella sentenza impugnata, la C.t.r. ha reso una decisione fondata su un'unica *ratio decidendi* basata sull'inapplicabilità dell'art. 1523 c.c. al caso di specie, sulla scorta della considerazione per cui il patto di riservato dominio era stato richiamato nel rogito notarile soltanto in relazione alla garanzia di pagamento del saldo del corrispettivo, laddove l'effetto traslativo della proprietà era già avvenuto al momento della stipula; in particolare, attraverso una simile interpretazione della norma, la C.t.r. ha falsamente ritenuto che le frasi contenute nell'art. 4 dell'atto di cessione, secondo cui la parte acquirente era immessa nel possesso immediato del fondo e i relativi effetti si sarebbero prodotti sin dal momento della stipula, fossero indicative dell'intenzione delle parti di trasferire immediatamente la proprietà, omettendo di valutare che le parti, se avessero voluto derogare alle regole generali in tema di vendita con patto di riservato dominio, avrebbero dovuto pattuire espressamente una simile circostanza e, conseguentemente, inserire la relativa clausola nel contratto stesso. Inoltre, la C.t.r. non ha ritenuto fondata la circostanza,



posta alla base dell'atto impositivo, che l'immobile non fosse in proprietà dei contribuenti da più di cinque anni, con la conseguenza che la sua cessione era in grado di generare una plusvalenza tassabile, omettendo, per di più, di rilevare come, nel caso della vendita con patto di riservato dominio, vi fosse l'inequivocabile dato normativo costituito dall'art. 1523 c.c., per effetto del quale il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata del prezzo.

Il motivo, con cui l'Agenzia delle Entrate sostiene che la CTR abbia errato nel disapplicare la disciplina della vendita con riserva di proprietà, la quale prevede espressamente che l'effetto traslativo del diritto si verifichi solo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo - con la conseguenza che il quinquennio rilevante ai fini della tassabilità della plusvalenza doveva decorrere non dalla data del rogito (1990), ma dalla data del saldo del prezzo (2007) e, quindi, la successiva vendita (2008) era avvenuta infra-quinquennio - è fondato.

1.1. La questione sottoposta a questa Corte attiene all'individuazione del *dies a quo* per il calcolo del quinquennio previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, in una fattispecie di vendita con patto di riservato dominio. La C.t.r. ha ritenuto che, nonostante il *nomen iuris* utilizzato dalle parti, il patto di riservato dominio avesse una mera funzione di garanzia e che l'effetto traslativo si fosse prodotto al momento della stipula del contratto, valorizzando la presunta volontà delle parti rispetto alla disciplina legale tipica. Tale interpretazione non può essere condivisa, in quanto si pone in contrasto con la chiara dizione dell'art. 1523 c.c., a norma del quale: "Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna".

La norma disciplina un effetto legale tipico del contratto di vendita con riserva di proprietà, differendo il trasferimento del diritto dominicale a un momento successivo alla conclusione del contratto, pur determinando



l'immediato trasferimento del godimento e dei rischi in capo all'acquirente. La funzione di garanzia per il venditore è la *ratio* stessa dell'istituto e si realizza proprio attraverso il differimento dell'effetto traslativo.

1.2. Questa Corte ha già avuto modo di affermare, anche di recente, che sebbene la qualità di proprietario del venditore rivesta un carattere essenzialmente formale, il differimento dell'effetto traslativo è l'elemento caratterizzante e normativamente previsto di tale schema negoziale (Cass. n. 17635 del 30.06.2025).

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore, pur divenendo proprietario del bene venduto soltanto a seguito del pagamento integrale del prezzo, acquista immediatamente una serie di facoltà ordinariamente connesse alla titolarità del diritto dominicale, sì da potersi ritenere che fin dal momento della stipulazione del contratto si determini una divaricazione tra l'intestazione formale del bene, che resta in capo al venditore, essenzialmente allo scopo di consentirgli di recuperarne il possesso in caso d'inadempimento della controparte, e la titolarità sostanziale del diritto, o quanto meno l'esercizio delle relative facoltà, spettante invece al compratore: quest'ultimo, infatti, ha diritto alla consegna del bene fin dal momento della conclusione del contratto (cfr. Cass., Sez. Un., 19/07/1985, n. 4266), nonché al rilascio dello stesso da parte dell'eventuale affittuario ed alla percezione dei relativi frutti (cfr. Cass., Sez. III, 27/06/1972, n. 2190), e può concedere il bene in locazione a terzi, in qualità di possessore (cfr. Cass., Sez. I, 12/11/1998, n. 11433); egli, inoltre, assume i rischi relativi al bene fin dal momento della consegna (art. 1523 cod. civ.), ed è quindi titolare di un interesse che gli consente di stipulare validamente un contratto di assicurazione (cfr. Cass., Sez. III, 17/06/2013, n. 15107; 19/05/2004, n. 9469; Cass., Sez. I, 30/05/1981, n. 3541), nonché di ottenere il pagamento dell'indennità, ove si verifichi un evento dedotto nel contratto, a meno che non possa ravvisarsi un interesse concorrente del venditore (cfr. Cass., Sez. III,



8/10/2009, n. 21390). In quest'ottica, e con riguardo alla disciplina dettata dall'art. 73, secondo comma, del r.d. 16 marzo 1942, n. 267, è stata posta in rilievo la differenza esistente tra la vendita con riserva di proprietà ed il preliminare di compravendita, osservandosi che mentre nella prima l'effetto traslativo, pur rinviato nel tempo e subordinato all'integrale pagamento del prezzo, è già vincolante tra le parti, al punto che con la conclusione del contratto il venditore è obbligato alla consegna del bene al compratore, il quale dal momento della consegna assume su di sé i rischi relativi al bene acquistato, nel secondo contratto, anche laddove sia pattuito il trasferimento immediato del possesso del bene e l'integrale pagamento del prezzo, tali clausole, aventi carattere accessorio e non incompatibili con la natura obbligatoria del contratto, non producono effetti traslativi, essendo a tal fine necessaria la prestazione di un ulteriore consenso ad opera delle parti (cfr. Cass., Sez. I, 22/12/2005, n. 28480).

1.3. Ciò posto, ai fini fiscali, per la determinazione della plusvalenza tassabile, il momento rilevante per l'acquisto è quello in cui si produce l'effetto traslativo della proprietà. Come correttamente evidenziato anche dall'Amministrazione finanziaria in un suo documento di prassi, il *dies a quo* per la decorrenza del quinquennio deve essere individuato nel momento del pagamento dell'ultima rata, poiché è solo in quel momento che il compratore acquista la proprietà della cosa (Risoluzione n. 28 del 30/01/2009).

Nella fattispecie in esame, la C.t.r., nel disapplicare l'art. 1523 c.c., non ha operato una mera interpretazione della volontà contrattuale – sindacabile in questa sede solo per violazione dei canoni ermeneutici – ma ha proceduto a una falsa applicazione di una norma di diritto, negando gli effetti legali tipici di un contratto che le parti avevano espressamente qualificato come "vendita con patto di riservato dominio". Ne consegue che, nel caso di specie, l'acquisto della proprietà da parte dei contribuenti si è perfezionato solo nel 2007, con il pagamento dell'ultima rata del



prezzo. La successiva cessione, avvenuta nel 2008, è pertanto intervenuta entro il quinquennio, rendendo la relativa plusvalenza imponibile.

Il ricorso principale deve, pertanto, essere accolto.

2. Con il primo motivo di controricorso incidentale, così rubricato: «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2, D. Lgs. n. 128/2015, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.», i contribuenti lamentano *l'error in iudicando* nella parte in cui, nella sentenza impugnata, la C.t.r. non ha sostenuto l'uso pretestuoso e strumentale della denuncia penale da parte dell'Amministrazione finanziaria, atteso che non ha preso in considerazione il fatto che, al momento del deposito del ricorso in appello e sulla base della giurisprudenza di merito in argomento, sembrava doversi ritenere pacifica l'intervenuta decadenza per inoperatività del raddoppio dei termini, in quanto la denuncia da parte dell'Ufficio era stata presentata o trasmessa oltre la scadenza ordinaria dei termini di accertamento; più nel dettaglio, la C.t.r. ha omesso di considerare (nonostante fosse stato richiesto) che, nel caso di specie, avrebbe dovuto accertare (c.d. prognosi postuma) se sussistessero i presupposti per l'obbligo di denuncia, ossia la sussistenza di una *notitia criminis* dotata di *fumus* o, al contrario e come sostenuto dai contribuenti, se l'Ufficio avesse fatto un uso pretestuoso e strumentale della denuncia penale, al fine di fruire ingiustificatamente di un più ampio termine di accertamento.

Il motivo, con cui i contribuenti lamentano che la C.t.r. abbia ritenuto legittimo il raddoppio dei termini di accertamento senza compiere quella "prognosi postuma" per verificare la sussistenza dei presupposti dell'obbligo di denuncia penale, è infondato.

2.1. Sul raddoppio dei termini di decadenza del potere di accertamento fiscale in ipotesi di seri indizi di reato, questa Corte ha enunciato i seguenti principi: (i) il raddoppio dei termini previsti dagli artt. 43 del d.P.R. n. 600 del 1973 per l'Irpef e 57 del d.P.R. n. 633 del 1972 per l'Iva,



nella versione applicabile "ratione temporis", in forza delle modifiche introdotte con l'art. 37, comma 24, del d.l. 04/07/2003 n. 223, presuppone unicamente l'obbligo di presentazione di denuncia penale, ai sensi dell'art. 331 cod. proc. civ., per uno dei reati previsti dal d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74 , e non anche la sua effettiva presentazione, come peraltro stabilito dalla Corte costituzionale nella sentenza 25 luglio 2011, n. 247, con la conseguenza che ove il contribuente denuncia il superamento dei termini di accertamento da parte del fisco, è tenuto a contestare la carenza dei presupposti dell'obbligo di denuncia senza poter mettere in discussione la sussistenza del reato il cui accertamento è precluso al giudice tributario (ex pluribus, v. Cass., 02/07/2020 n. 13481; Cass., 28/06/2019, n. 17586; Cass., 13/09/2018, n. 22337; Cass., 05/06/2018, n. 14440). (ii) «non di raddoppio dei termini in senso proprio si tratta, bensì di un nuovo termine di decadenza», applicabile in ipotesi di sussistenza di seri indizi di reità, che è un dato obiettivo non lasciato alla discrezionalità del funzionario dell'Ufficio tributario ma che deve essere accertato dal giudice; tale raddoppio non è escluso dalla configurabilità di una causa di estinzione del reato come la prescrizione, né dalla intervenuta archiviazione della denuncia, non rilevando «né l'esercizio dell'azione penale da parte del p.m., ai sensi dell'articolo 405 cod. proc. pen., mediante la formulazione dell'imputazione, né la successiva emanazione di una sentenza di condanna o di assoluzione da parte del giudice penale, anche in considerazione del doppio binario tra giudizio penale e procedimento e processo tributario (Cass. 15/05/2015, n. 9974). (iii) Su tale assetto nessun effetto spiega la sequenza di modifiche che hanno riguardato la disciplina dei termini prescritti per l'accertamento (legge 28 dicembre 2015 n. 208, art. 1, commi da 130 a 132, nonché d.lgs. 5 agosto 2015 n. 128, art. 2) in quanto, qualora gli avvisi di accertamento relativi a periodo d'imposta precedenti a quello in corso alla data 31 dicembre 2016 siano stati già notificati – come nel caso in esame,



in cui l'atto impositivo riguardante l'annualità del 2006 risulta notificato in data 17/09/2012 – si applica la disciplina dettata dall'art. 2 del d.lgs. n. 128 del 2015 (che non è stato modificato dalla successiva legge n. 208 del 2015), che fa espressamente salvi gli effetti degli avvisi di accertamento notificati alla data di entrata in vigore del predetto decreto (Cass., 09/08/2016, n. 16728). (iv) Qualora si tratti di pretesa fiscale su tributi Irap, giacché le violazioni delle disposizioni che prevedono e disciplinano tale tributo non sono presidiate da sanzioni penali, a differenza di quanto accade per l'Irpef e per l'Iva, non è applicabile il raddoppio dei termini di cui all'art. 43 d.P.R. cit. (Cass. 15/09/2022, n. 27250; Cass., 03/05/2018, n. 10483; Cass., 08/04/2022, n. 11552).

2.2. Nella fattispecie in esame, la C.t.r. ha deciso uniformandosi ai principi testè declinati laddove ha ritenuto, sinteticamente ma correttamente, che il raddoppio dei termini operava anche in caso di mancata presentazione della denuncia penale.

3. Con il secondo motivo di controricorso incidentale, così rubricato: «Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.», i contribuenti lamentano l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio nella parte in cui, nella sentenza impugnata, la C.t.r. ha omesso di considerare che, anche nel processo tributario, vige la regola generale prevista dall'art. 2697 c.c., secondo cui l'Amministrazione finanziaria che vanta un credito nei confronti del privato è tenuta a fornire la prova dei fatti costitutivi della propria pretesa; in particolare, nel caso di specie, la C.t.r. ha tralasciato di valutare come l'Ufficio, a sostegno della medesima pretesa e sul presupposto che fosse applicabile l'istituto di cui all'art. 1523 c.c., avrebbe dovuto fornire la prova che il pagamento dell'ultima rata del prestito ISMEA era stato effettuato dai contribuenti nel corso del quinquennio antecedente alla vendita del 2008.



3.1. Il motivo, con cui i contribuenti lamentano che l'Amministrazione finanziaria non abbia mai fornito la prova della data esatta di pagamento dell'ultima rata, fatto costitutivo della pretesa impositiva, è assorbito dall'accoglimento del ricorso principale.

4. In conclusione, va accolto il ricorso principale, va rigettato il primo motivo di ricorso incidentale e dichiarato assorbito il secondo motivo di ricorso incidentale; la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio del giudizio al giudice a quo affinché, in diversa composizione, proceda a un nuovo esame della controversia, attenendosi ai principi di diritto enunciati, e provveda anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Il giudice del rinvio dovrà attenersi al seguente principio di diritto:

"In tema di plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 917/1986, nel caso di acquisto di un immobile mediante contratto di vendita con patto di riservato dominio, ai sensi dell'art. 1523 c.c., il trasferimento della proprietà si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata del prezzo. Da tale data, e non da quella di stipula del contratto, decorre il quinquennio per la verifica della tassabilità della plusvalenza derivante dalla successiva cessione".

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale e, rigettato il primo motivo di ricorso incidentale e dichiarato assorbito il secondo motivo di ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado di Milano affinché, in diversa composizione, proceda a un nuovo esame della controversia, attenendosi ai principi di diritto enunciati, e provveda anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del controricorrente, ricorrente incidentale dell'ulteriore importo a



titolo di contributo unificato, nella misura pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* del medesimo art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 21 aprile 2026.

La Presidente
Andreina Giudicepietro

