



Il Presidente
CARMELA BRUNA MANGANELLI

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di BARI Sezione 4, riunita in udienza il 13/07/2026 alle ore 10:00 con la seguente composizione collegiale:

MANGANELLI CARMELA BRUNA, Presidente
ALVINO FEDERICO, Relatore
BALDASSARRE DOMENICO, Giudice

in data 13/07/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 343/2026 depositato il 09/02/2026

proposto da

Difeso da
Lattanzio Antonio

ed elettivamente domiciliato presso antonio.lattanzio@pec.ordineavvocatitrani.it

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Bari - Via Amendola 201/7 70126 Bari BA

elettivamente domiciliato presso dp.bari@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- DINIEGO-REVOCA AGEVOLAZIONI-RATEAZ. n. SN IRPEF-DETRAZIONI DI IMPOSTA 2024

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 1047/2026 depositato il 14/07/2026

Richieste delle parti:

Ricorrente/Appellante: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)
Resistente/Appellato: (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso tempestivo, il sig. _____ ha impugnato il provvedimento indicato in epigrafe, con il quale l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari ha disconosciuto la detrazione "Sismabonus acquisti" relativa all'unità immobiliare sita in Bari, Via _____, per l'anno d'imposta 2024, ritenendo che l'atto di trasferimento della proprietà fosse intervenuto oltre il termine di vigenza dell'agevolazione, individuato dall'Ufficio nella data dell'atto di identificazione catastale del 31 gennaio 2025, successiva al 31 dicembre 2024.

Il ricorrente ha dedotto, in sintesi, che l'unità immobiliare è stata acquistata in forza di contratto di permuta di cosa presente con cosa futura, stipulato il 20 luglio 2017 con la società _____, con patto di riservato dominio a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di costruzione; che il fabbricato è stato ultimato il 29 dicembre 2024, data in cui, come attestato nel medesimo atto notarile del 31 gennaio 2025, si sono prodotti gli effetti traslativi della permuta e il possesso giuridico e materiale è stato conseguito dagli acquirenti; che l'atto del 31 gennaio 2025 ha natura meramente ricognitiva e strumentale all'identificazione catastale, senza incidere sul momento sostanziale del trasferimento. Ha lamentato, altresì, violazione dell'obbligo di motivazione e difetto di istruttoria, nonché violazione dei principi di legalità, buona fede e tutela dell'affidamento, chiedendo l'annullamento del provvedimento impugnato, il riconoscimento della detrazione e, in via cautelare, la sospensione dell'atto impugnato.

Si è costituita in giudizio l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, chiedendo il rigetto del ricorso e dell'istanza cautelare. L'Ufficio ha sostenuto che solo con l'atto di identificazione catastale del 31 gennaio 2025 si sarebbe perfezionato il trasferimento della proprietà, opponibile ai terzi mediante trascrizione, e che le dichiarazioni contenute nell'atto notarile circa la data di produzione degli effetti traslativi non sarebbero assistite da fede privilegiata quanto alla loro verità intrinseca, richiamando altresì la risoluzione n. 14/E dell'8 marzo 2024 e la necessità di interpretazione restrittiva della disciplina agevolativa.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa di replica, ribadendo e ulteriormente argomentando le proprie tesi.

Alla odierna udienza, come da verbale, la causa viene posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

La questione controversa attiene alla individuazione del momento in cui deve ritenersi perfezionato, ai fini della detrazione "Sismabonus acquisti" di cui all'art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013, l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto del contratto di permuta stipulato il 20 luglio 2017 tra il ricorrente, il germano _____ e la società _____, avente ad oggetto lo scambio tra un immobile presente e unità immobiliari da realizzare. Non è contestato, né potrebbe esserlo, che la disciplina agevolativa richieda che l'atto di acquisto dell'unità immobiliare sia stipulato entro il termine di vigenza del beneficio, fissato al 31 dicembre 2024 dai commi 1-bis e 1-ter dell'art. 16 cit.; né è contestato, essendo stato lo stesso Ufficio a richiamarlo nelle proprie controdeduzioni, che l'accesso al Sismabonus acquisti sia consentito anche in caso di permuta, in ragione della sostanziale assimilazione dei due istituti ai fini che qui interessano. Il punto specificamente controverso è dunque se, nella permuta di cosa presente con cosa futura qui in esame, il momento rilevante coincida con la successiva formalità di identificazione catastale del 31 gennaio 2025, come sostenuto dall'Ufficio, oppure con il momento in cui il bene futuro è venuto ad esistenza e si sono prodotti gli effetti traslativi ad esso conseguenti, come sostenuto dal ricorrente.

Il Collegio ritiene corretta la seconda impostazione. Nel contratto di permuta del 20 luglio 2017 le parti avevano pattuito, in favore degli originari danti causa e poi dei loro eredi, una riserva di proprietà ai sensi

dell'art. 1523 c.c., destinata a permanere sino all'esatto e integrale adempimento, da parte dell'impresa, delle obbligazioni di costruzione e consegna delle unità immobiliari. Tale riserva, per sua natura e funzione, era dunque legata non ad un fatto estraneo alla vicenda edificatoria, ma proprio al compimento dell'opera: sciogliersi doveva, e si è sciolta, nel momento in cui l'adempimento dell'obbligazione di costruzione si è compiutamente realizzato. Ora, che tale adempimento si sia realizzato il 29 dicembre 2024 non è circostanza introdotta ex novo nel presente giudizio, ma risulta dalla stessa sequenza documentale prodotta in atti: l'atto notarile del 31 gennaio 2025 attesta, all'articolo 1, che la costruzione del fabbricato oggetto della permuta è stata ultimata a regola d'arte in tale data, e che tutti gli effetti traslativi derivanti dalla permuta del 2017 si sono definitivamente prodotti in pari data; all'articolo 7 dà atto che il possesso giuridico e materiale delle unità è stato conseguito, con i relativi effetti utili e onerosi, con decorrenza dalla medesima data. A tali dichiarazioni negoziali si affianca il riscontro, di natura amministrativa e non smentito dall'Ufficio, costituito dalla comunicazione di fine lavori trasmessa il 29 dicembre 2024 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari nell'ambito della S.C.I.A. n. 253797/2023, di cui vi è menzione anche nell'atto notarile stesso all'articolo 8.

Non ignora il Collegio che, secondo il principio costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità e richiamato dall'Ufficio (Cass. civ., ord. 13 giugno 2025, n. 15805), l'efficacia di prova legale dell'atto pubblico è limitata agli elementi estrinseci dell'atto e non si estende alla verità intrinseca delle dichiarazioni in esso contenute. Tale principio, tuttavia, non conduce, nel caso di specie, all'esito voluto dall'Ufficio. Esso esclude che le dichiarazioni delle parti circa l'ultimazione del fabbricato e la produzione degli effetti traslativi siano assistite da fede privilegiata quanto al loro contenuto sostanziale; non esclude, però, che tali dichiarazioni, in quanto ricognitive di un fatto storico (l'ultimazione della costruzione) coerente con la documentazione amministrativa contestualmente richiamata e non contraddetto da alcun elemento istruttorio contrario prodotto dall'Ufficio, possano essere valutate dal giudice quale prova, sia pure non legale, di quel fatto. L'Ufficio non ha infatti offerto alcun elemento tecnico, edilizio o catastale idoneo a porre in dubbio che il fabbricato fosse effettivamente venuto ad esistenza, nelle sue componenti essenziali, entro il 31 dicembre 2024; si è limitato a valorizzare, come dato di per sé risolutivo, la data della successiva formalizzazione notarile.

Così ricostruita la sequenza negoziale, l'atto del 31 gennaio 2025 assume la funzione, non di titolo costitutivo di un trasferimento altrimenti inesistente, ma di atto ricognitivo dello scioglimento di una riserva di proprietà il cui presupposto sostanziale - l'adempimento dell'obbligazione di costruzione - si era già compiutamente realizzato in data anteriore, e di atto strumentale alla conseguente identificazione catastale delle unità e alle relative formalità pubblicitarie. Diversamente ragionando, si finirebbe per attribuire alla mera scansione temporale delle attività di identificazione e voltura catastale un effetto sostanzialmente costitutivo che esse, per costante principio, non possiedono, le risultanze catastali assumendo funzione essenzialmente amministrativa e, al più, indiziaria, e non incidendo sulla titolarità dei diritti reali, la cui prova va ricercata nel titolo negoziale e negli effetti da esso derivanti.

Né vale, in senso contrario, il richiamo dell'Ufficio alla risoluzione n. 14/E dell'8 marzo 2024, la quale attiene a una diversa fattispecie - quella dell'unità immobiliare ancora in categoria catastale provvisoria e priva di rifiniture al momento della compravendita - e non detta alcuna regola sul momento di perfezionamento del trasferimento nella permuta di cosa futura assistita da riserva di proprietà, né afferma che tale momento debba essere ricondotto ad un atto meramente ricognitivo e identificativo successivo alla venuta ad esistenza del bene.

Alla luce di quanto esposto, deve ritenersi che l'acquisto dell'unità immobiliare in questione, ai fini della disciplina di cui all'art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013, si sia perfezionato entro il termine di vigenza dell'agevolazione, con conseguente illegittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui ha disconosciuto, per asserita tardività, la quota annuale di detrazione spettante per l'anno d'imposta 2024. Il ricorso deve pertanto essere accolto, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato e riconoscimento della spettanza, in capo al ricorrente, della detrazione "Sismabonus acquisti" per l'anno d'imposta 2024, nella misura indicata in ricorso.

Le spese di lite vanno compensate tra le parti, tenuto conto della novità e della non consolidata univocità, nella giurisprudenza di merito, delle questioni interpretative concernenti l'individuazione del momento traslativo rilevante ai fini fiscali nella permuta di cosa presente con cosa futura assistita da riserva di proprietà, questioni che hanno reso la posizione dell'Ufficio non priva di un fondamento argomentativo astrattamente plausibile, ancorché non condiviso dal Collegio.

Le questioni vagliate in espresso esauriscono il devolutum sottoposto alla Corte, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (come chiarito dalla giurisprudenza costante, ex plurimis, Cass. Civ., sez. II, 22 marzo 1995 n. 3260 e, Cass. Civ., sez. V, 16 maggio 2012 n. 7663); le argomentazioni e le eccezioni sollevate dalle parti, non espressamente esaminate, sono state dal Collegio ritenute non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonee a supportare una conclusione di tipo diverso. Per quanto esposto, ogni contraria istanza respinta ed eccezione rigettata, la Corte definitivamente pronunciando accoglie il ricorso, compensando le spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

La Corte Tributaria accoglie il ricorso. Spese compensate