

STUDIO CANTONI

CIRCOLARE PER LA CLIENTELA

N. 89 DEL 17.12.2025

NULLITA' DELLA SENTENZA PER MOTIVAZIONE "APPARENTE"

Con l'Ordinanza n. 29700 del 10 novembre 2025, la Corte di Cassazione ha chiarito che la sentenza risulta essere nulla quando la motivazione è solo "apparente" ossia quando, benché graficamente esistente, non renda percepibile il fondamento della decisione perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture.

CESSIONE QUOTA IMMOBILE E DIRITTO ALLA DETRAZIONE EDILIZIA

L'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad un quesito fatto da un contribuente, ha chiarito che il trasferimento di una quota dell'immobile, sul quale erano stati effettuati lavori agevolabili di ristrutturazione, non è idoneo a determinare il contestuale trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Qualora la vendita non riguardi il 100 per cento del bene, l'utilizzo delle rate residue rimane infatti in capo al venditore che ha sostenuto le spese per lavori agevolabili di ristrutturazione.

La residua detrazione, tuttavia, si trasmette alla parte acquirente se, per effetto della cessione pro-quota, quest'ultima diventi proprietaria esclusiva dell'immobile (ad es. comproprietario per metà che acquista l'altra metà) verificandosi, in tale ultima ipotesi, i presupposti richiesti dalla riportata disposizione normativa.

Con la speranza di aver fatto cosa gradita, salutiamo cordialmente.