

CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 29 novembre 2021, n. 37152

Osserva

L'Agenzia delle Entrate notificava a F. P. un avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni con il quale l'Ufficio accertava la decadenza dalle cd. agevolazioni "prima casa", in relazione all'acquisto di una casa di civile abitazione, destinata all'ampliamento, per esigenze familiari, della casa adiacente all'immobile in oggetto. La revoca era motivata dalla circostanza che dai dati in possesso del sito dell'Ufficio risultava come il contribuente fosse proprietario, al momento del rogito, di altro immobile nel Comune di Arzachena.

Pertanto era stata recuperata la maggiore Iva dovuta (con sanzioni ed interessi) pari alla differenza fra aliquota ordinaria del 10% e quella agevolata del 4%.

La Commissione Tributaria provinciale di Sassari rigettava il ricorso proposto dal contribuente avverso l'atto impositivo.

La CTR della Sardegna, con sentenza n. 39.8.2015, depositata in data 11.2.2015 accoglieva l'appello del F. sul presupposto che l'agevolazione fiscale per la prima casa era legittima in quanto l'immobile acquistato aveva ampliato il precedente, già beneficiario della suddetta agevolazione.

Avverso la sentenza del giudice del gravame l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per la cassazione affidato a un motivo.

Il contribuente non ha spiegato difese.

Motivi della decisione

1. Con il motivo l'Ufficio deduce la violazione della Tariffa, parte I, art. 1, nota II bis lett b) allegata al DPR 131/86 e del comma 4 della nota II Bis all'art. 1 della Tariffa allegata al DPR 131/86 in relazione all'art. 360 comma 1 n.3 c.p.c.

Lamenta che la CTR aveva erroneamente ritenuto che il contribuente avesse diritto all'agevolazione prima casa nonostante lo stesso fosse proprietario di altro immobile, situato nel medesimo comune dell'immobile agevolato, affermando che lo stesso fosse inidoneo all'utilizzo come abitazione da parte di un nucleo familiare di quattro persone.

La censura è fondata nei limiti che si vanno a precisare.

Questa Corte ha già affermato Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 19989 del 27/07/2018, Rv. 649937-01, che «In tema di agevolazioni fiscali per la prima casa, ai sensi dell'art. 1, nota II bis, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nel testo (applicabile "ratione temporis") modificato dall'art. 3, comma 131, della I. n. 549 del 1995, il concetto di "idoneità" della casa pre-posseduta - ostativo alla fruizione del beneficio (ed espressamente previsto nella previgente normativa) - deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di "casa di abitazione", da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato» e Cass., Sez. 5, Sentenza n. 2565 del 02/02/2018, Rv. 646929-01, ha statuito che «In tema di agevolazioni prima casa ... «l'idoneità» dell'abitazione pre-posseduta va valutata sia sotto il profilo oggettivo (effettiva inabitabilità), che sotto quello soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che il beneficio trova applicazione anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato.» (nello stesso senso si sono recentemente pronunciate anche Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 5051 del 24/02/2021, Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 18091 del 05/07/2019,



e Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 18092 del 05/07/2019). Inoltre, nel dichiarare inammissibile la questione di legittimità costituzionale della lettera b) del numero 1) della nota Il-bis dell'art. 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (sollevata in riferimento agli artt. 3 e 53 Cost. ed ai principi di ragionevolezza, razionalità e non contraddizione), la Corte Costituzionale, con l'ordinanza n. 203 del 6 luglio 2011, ha espressamente riconosciuto che «le agevolazioni in esame rispondono alla ragionevole ratio di favorire l'acquisto di un'abitazione nel luogo di residenza o di lavoro a vantaggio di chi, nello stesso luogo, non abbia la possidenza di un'altra casa di abitazione obiettivamente idonea a soddisfare le sue esigenze». Da tale decisione trae ulteriore conferma l'interpretazione secondo cui non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario di altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune) che, per qualsiasi ragione, sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione.

2. Per come già rilevato dalla 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 qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così «unificato» (cfr. Cass., 23 marzo 2011, n. 6613; Cass., 25 febbraio 2008, n. 4739; Cass., 3 giugno 1998, n. 5433; Cass., 22 gennaio 1998, n. 563); e 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., 6 aprile 2017, n. 9030).

Considera, poi, la Corte che, sulla tematica in trattazione, è emerso un conforme orientamento interpretativo della prassi amministrativa che, per di più, ha espressamente esteso il sopra ricordato principio giurisprudenziale, - avuto riguardo alla sua intrinseca vis espansiva, ed al principio paritario che vi è necessariamente sotteso, - agli atti di acquisto successivi se, giustappunto, connotati dall'accorpamento di unità immobiliari finitime (v. le istruzioni e gli orientamenti operativi dell'Agenzia delle Entrate di cui alla circolare n. 25/E, del 25 febbraio 2005, punto 3.4, ed alle Risoluzioni n. 142/E, del 4 giugno 2009, e n. 154, del 19 dicembre 2017). Nella vicenda in trattazione, pertanto, l'unico dato che specificamente viene in rilievo, - non essendo, tra le parti, in contestazione la sussistenza del requisito relativo alla residenza, si identifica con la realizzazione di un'unica unità abitativa, evento questo che deve essere effettivo.

Questa Corte ha già affermato che i benefici fiscali, sono naturaliter subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi (Cass., 20 settembre 2006, n. 20376; Cass., 17 ottobre 2005, n. 20066; Cass., 28 marzo 2003, n. 4714; Cass., 25 gennaio 2000, n. 797).

Considera, allora, la Corte che ai fini del riscontro dell'evento (accorpamento di unità immobiliari contigue) cui l'agevolazione deve ritenersi correlata, - ciò non di meno non esaurisce, né risolve, ex se quello stesso evento che, come detto, deve identificarsi con l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente; evento, questo, che rileva in via esclusiva (pur a fronte di una mera dichiarazione di variazione catastale) e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente.

La CTR avrebbe dovuto accertare, in sintonia con la ratio legis dell'agevolazione, la realizzazione di un'unica unità abitativa; a tanto provvederà il giudice di rinvio che liquiderà anche le spese del presente giudizio di legittimità.



P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR della Sardegna anche per le spese del giudizio di legittimità.

