

CORTE DI CASSAZIONE  
Sentenza 10 aprile 2015, n. 7338

## Svolgimento del processo

### 1. Gli atti del giudizio di legittimità.

La CTR di Venezia ha respinto l'appello di P.E. -appello proposto contro la sentenza n. 119/04/2010 della CTP di Treviso che aveva pure respinto il ricorso della predetta contribuente ed ha così confermato l'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni afferente ad imposta registro, ipotecaria e catastale su atto di vendita di data 4.8.2004 di un immobile sito in Conegliano da adibire a prima casa di abitazione, avviso fondato sulla revoca dell'agevolazione per essere stata rivenduta entro il quinquennio la casa acquistata con il predetto atto e non essere stato acquistato un nuovo immobile entro l'anno dalla vendita.

La parte contribuente ha interposto ricorso per cassazione affidato a due motivi.

L'Agenzia si è difesa con atto finalizzato alla sola partecipazione alla udienza di discussione.

Il ricorso è stato esaminato dal relatore designato ai sensi dell'art.380 epe e fatto oggetto di proposta di definizione con la procedura di cui all'art.375 epe ma il collegio designato per la trattazione camerale ne ha disposto la rimessione in pubblica udienza, ritenuto che non sussistessero i presupposti per la trattazione camerale.

La controversia è stata discussa alla pubblica udienza del 5.2.2015.

### 2. La motivazione della sentenza impugnata.

La predetta CTR -dopo avere dato atto che la P. aveva rivenduto il 30.10.2006 l'immobile oggetto dell'atto di data 4.8.2004, acquistando in data 12.10.2007 un immobile sito in Lozza di Cadore da ristrutturare ed adibire a propria abitazione, salvo rivenderlo in data 28.12.2007, riacquistando nella medesima data un ulteriore immobile in Tarso nel quale "attualmente risiede"- ha ritenuto che la contribuente non aveva "riacquistato un immobile entro il termine di legge trasferendovi la propria residenza", così omettendo di rispettare le prescrizioni contenute nella norma che riconosce l'agevolazione e gli obblighi esplicitamente assunti nell'atto di acquisto che originariamente aveva beneficiato dell'agevolazione medesima, per quanto non avesse rilievo la circostanza (frustraneamente valorizzata dal primo giudice) che "l'immobile riacquistato non possieda le caratteristiche per la destinazione abitativa".

### 3. Il ricorso per cassazione

Il ricorso per cassazione è sostenuto con due motivi e si conclude - previa indicazione del valore della lite in € 45.000,00- con la richiesta che sia cassata la sentenza impugnata, con ogni consequenziale pronuncia anche in ordine alle spese di lite.

## Motivi della decisione

### 4. Il primo motivo dell'impugnazione.

Con il primo motivo di impugnazione (centrato sulla violazione del comma 4 della nota II bis all'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al DPR n. 131/1986) la parte ricorrente si duole che il giudicante, pur avendo correttamente ricostruito la cronologia, di cui si è



detto, degli acquisti e delle rivendite degli immobili, abbia ritenuto che si fosse maturata la decadenza della agevolazione goduta in relazione al primo di detti acquisti -nella sostanza- per il solo fatto che la parte contribuente non avesse trasferito la propria residenza nel secondo immobile acquistato prima di rivenderlo al fine di riacquistarne uno nuovo e ciò per quanto la legge non preveda come requisito necessario l'effettiva adibizione ad abitazione principale dell'immobile successivamente acquisito, ritenendo sufficiente la dichiarazione di volerlo adibire ad abitazione e dovendosi comunque considerare che detta intenzione si era maturata -nella concreta fattispecie- a mezzo dell'adibizione ad abitazione principale, con acquisto della residenza, dell'ultimo degli immobili acquistati.

Il motivo appare infondato e da disattendersi.

Conviene muovere dal testo della norma qui in considerazione, nella lettera vigente all'epoca del primo degli acquisti considerati:

"II-bis) 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero ....omissis ...

2 omissis...

3 omissis...

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. ...omissis.... Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Ciò posto, va rilevato che viene qui in considerazione il tema dei plurimi atti di rivendita e riacquisto di immobili da adibire a prima casa di abitazione a seguito del godimento del beneficio in riferimento ad un acquisto originario, nell'ottica



dell'integrazione dei requisiti necessari a conservare l'agevolazione originariamente goduta.

Sul punto, non sussistendo uno specifico precedente di legittimità, si impone di valutare le contrapposte tesi che muovono dalla differenziata interpretazione del comma 4 della disposizione dianzi trascritta, che -risultando nel testo attuale come effetto di successive interpolazioni- risente di evidenti difficoltà espressive, sicché necessita di attenta esegesi onde garantire che la sua applicazione risulti coerente con la "intentio legis".

Da un canto si assume che la condizione sufficiente per evitare la decadenza dal beneficio per effetto della rivendita infraquinquennale consiste nel semplice riacquisto, prima della scadenza di un anno dalla rivendita, di un nuovo immobile in riferimento al quale sia dichiarata (in atto) l'intenzione di adibirlo a propria casa di abitazione, ciò che è da considerarsi (nella valutazione "a posteriori") elemento di fatto idoneo a consentire al contribuente di conservare il beneficio fiscale (aliquota agevolata di tassazione) goduto in relazione all'originario atto di vendita.

Da altro canto si sostiene -invece- che ad integrare il presupposto per la conservazione del beneficio necessiti anche (sebbene non espressamente previsto dalla lettera della legge) l'effettiva realizzazione dell'intento abitativo, in virtù del concreto trasferimento della residenza nell'immobile (o negli immobili) ex novo acquistato dopo la rivendita del primo.

Se il primo degli indirizzi esegetici muove dal privilegio per la finalità di agevolazione dell'interesse all'acquisto della casa di proprietà (che informa l'intera disciplina qui in argomento), da garantirsi anche a coloro i quali siano costretti, per le contingenti necessità della vita, a ripetuti trasferimenti di residenza, il secondo degli indirizzi si fa carico dell'innegabile necessità di evitare che ne possa derivare la realizzazione di intenti speculativi agevolati in virtù della semplice integrazione dei requisiti necessari a godere della agevolazione in riferimento al primo acquisto, di poi ripetibili ad libitum sulla scorta della semplice dichiarazione di intento.

Questa Corte ritiene di dover preferire -alla luce di un criterio interpretativo attento non solo al dato letterale ma anche a quello teleologico- il primo dei menzionati indirizzi. Non può non tenersi nella debita considerazione -infatti- che anche il testo della disciplina normativa qui applicabile "ratione temporis" orienta nel senso che il legislatore abbia inteso imporre -ai fini di concedere l'agevolazione correlata a consentire l'afflusso del risparmio individuale nell'acquisto della prima abitazione- che l'acquirente dell'immobile acquistato a seguito di rivendita infraquinquennale di quello acquistato in precedenza non si limiti semplicemente a dichiarare "di volerlo adibire a propria abitazione", ma lo debba invece effettivamente adibire a propria abitazione in conformità all'intento dichiarato.

La lettera della legge, in altri termini, indica che il legislatore, in coerenza con le finalità perseguite, non ha inteso agevolare meri progetti di future (ed eventuali) sistemazioni abitative, ma attuali e concrete utilizzazioni degli immobili acquistati come abitazioni da parte di acquirenti che ne siano privi o ne siano rimasti privi a seguito di rivendita di altro in precedenza acquistato.

D'altronde, per voler venire ad un'ottica più generale, questa Corte ha già avuto modo di affermare, sia pure in contesti non esattamente aderenti alla fattispecie di causa, che le agevolazioni previste dalla nonna di cui si tratta possono essere mantenute solo se gli acquisti delle unità abitative siano seguiti dalla effettiva realizzazione dell'intento,



quand'anche questo intento abbia a realizzarsi -in riferimento al primo degli acquisti- nella forme semplificate della mera assunzione della residenza anagrafica nel comune in cui l'unità immobiliare è sita (per l'evidente finalità, che il legislatore ha avuto presente, di non pregiudicare l'intento proprietario con riguardo ad immobili che possano -magari- non essere disponibili per l'immediato utilizzo). Ed invero, i benefici fiscali sono, per loro natura, subordinati al raggiungimento dello scopo per cui vengono concessi, sicché il raggiungimento dello scopo (abitativo) rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio, connaturato alla stessa ratio dell'istituto (in questi termini Cass. Sez. 5, Sentenza n. 20376 del 20/09/2006; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 10014 del 29/04/2009; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 9491 del 21/04/2010).

Per espressa previsione della norma di legge, però, in riferimento a ciascuno dei plurimi acquisti che il contribuente possa avere effettuato nell'arco del tempo previsto dalla legge dopo la rivendita dell'immobile originariamente acquistato, detto intento -e detto conseguente elemento costitutivo della fattispecie- non potrà che realizzarsi con le forme necessarie dell'assunzione della residenza anagrafica proprio nella unità immobiliare acquistata, non essendosi prevista dalla norma alcuna altra modalità alternativa all'onere di fornire la prova della immediata corrispondenza tra l'acquisto e l'intento abitativo (per quanto non sia agevole intendere i motivi che hanno indotto il legislatore ad una siffatta maggiore rigidità).

Né appare rilevante - nell'ottica della coerenza logica dell'indirizzo interpretativo qui condiviso- la circostanza del difetto testuale, nella previsione del comma 4 dell'articolo di legge dianzi trascritto, di un apposito termine entro il quale il contribuente abbia a fare concreto adempimento dell'onere, potendosi il giudicante determinare in ragione dell'applicazione di parametri di ragionevolezza e di buona fede (in considerazione delle circostanze del caso di specie, che possono giustificare la concessione di un congruo lasso di tempo) e dovendosi comunque fare applicazione della regola generale secondo la quale deve ritenersi che "il termine decadenziale dell'azione dell'ufficio inizi a decorrere dal momento in cui l'intento del contribuente sia rimasto definitivamente in seguito, e quindi -giacché il termine a disposizione del contribuente non potrà essere giammai più ampio di quello in sé previsto per i controlli- al massimo dalla scadenza del triennio dalla registrazione dell'atto" (si confronti Cass, Sez. 5, Sentenza n. 3608 del 12/03/200; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 20066 del 17/10/2005; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 20376 del 20/09/2006, sia pure dettate in materia di benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", previsti dall'art. 1, sesto comma, della legge 22 aprile 1982, n. 168 e dall'art. 2, primo comma, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12);

E pertanto, ai fini di perorare la conservazione del beneficio di cui ebbe a godere in occasione del primo acquisto di unità immobiliare abitativa, il contribuente sarà onerato di comprovare -in riferimento a ciascuno degli acquisti intermedi- l'effettiva realizzazione dell'intento, in virtù del concreto trasferimento della propria residenza anagrafica nell'unità abitativa correlata.

Nella specie di causa ha dunque correttamente operato il giudice del merito a ritenere che il contribuente abbia violato le condizioni di legge per la conservazione del beneficio originariamente accordatogli, non avendo tempestivamente trasferito la propria residenza anagrafica nell'immobile acquistato dopo la rivendita del primo.

5. Il secondo motivo dell'impugnazione.

Con il secondo motivo (centrato sulla "nullità della sentenza o del procedimento, in relazione all'art. 360 n.4 c.p.c.") la parte ricorrente lamenta che il giudicante -sulla scorta



della mai contestata successione temporale degli atti di acquisto e rivendita- sia rimasto vittima "di un vizio logico che si traduce in un error in procedendo non molto dissimile dal vero e proprio travisamento dei fatti, risoltosi in una inesatta percezione delle circostanze di fatto presupposte come base sicura del ragionamento e della sua motivazione": vizio che risulta dal fatto che il giudicante "ha mal calcolato la circostanza che, in effetti, non è mai trascorso un anno dalla vendita di un immobile dichiaratamente da adibire a propria abitazione principale senza l'acquisto di un altro immobile, sempre dichiaratamente da adibire a propria abitazione principale".

Il motivo è formulato in termini inammissibili.

La parte ricorrente non ha infatti identificato la norma procedurale che il giudicante avrebbe violato e che il n.4 del comma 1 dell'art.360 epe assume come imprescindibile presupposto della prospettata nullità della sentenza gravata.

Ed invero, dovendosi considerare tassative, nel nostro ordinamento processuale, le fattispecie di nullità delle sentenze giudiziali (in termini si veda, per tutte, Cass. Sez. L, Sentenza n. 11664 del 18/05/2006) non può la parte ricorrente esimersi dall'indicare in quale norma di legge sia previsto che il "vizio logico" consistente nel "travisamento dei fatti" sia idoneo a dare luogo alla nullità della pronuncia.

#### 5. Conclusioni

Non resta che concludere che la sentenza impugnata non merita cassazione per nessuno degli aspetti segnalati dalla parte ricorrente, sicché il ricorso deve essere senz'altro rigettato.

La regolazione delle spese di lite è improntata al criterio della soccombenza.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna la parte ricorrente a rifondere le spese di lite di questo giudizio, liquidate in € 2.000,00 oltre accessori di legge e spese prenotate a debito.

