Ordinanza del 08/10/2018 n. 24657 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:
Imposte - Benefici per l'acquisto della "prima casa" - Requisiti - Impossidenza di altro immobile idoneo ad abitazione - Idoneità ad abitazione - Nozione

Massima:

In tema di agevolazioni tributarie e con riguardo ai benefici per l'acquisto della "prima casa", tra le altre condizioni per l'applicazione dell'aliquota ridotta dell'imposta di registro, è prevista la non possidenza, da parte dell'acquirente, di altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione. A tal riguardo, all'espressione "idoneità ad abitazione" deve essere attribuita, un'accezione non meramente oggettiva, ma anche soggettiva che tenga conto tra l'altro delle ridotte dimensioni dell'immobile rispetto alle esigenze abitative dell'acquirente.

Massima redatta a cura del CERDEF

Testo:

FATTI E RAGIONI DELLA DECISIONE

M.S. ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un motivo, contro l'Agenzia delle entrate, con il quale ha impugnato la sentenza resa dalla CTR Lazio che, accogliendo l'appello dell'Ufficio, ha confermato la legittimità dell'avviso di liquidazione emesso a carico della contribuente. La CTR ha ritenuto che non poteva essere riconosciuto alla suddetta il beneficio fiscale connesso all'acquisto di prima abitazione rispetto all'immobile oggetto del rogito del 19.4.2012, essendo la stessa già proprietaria di altro immobile sito nel medesimo comune di Cerveteri acquistato con il beneficio agevolativo fiscale c.d. prima casa, a ciò ostando la precisa disposizione normativa, insuscettibile di interpretazione estensiva, che esclude il beneficio fiscale nei confronti di chi è titolare di altra casa di abitazione acquistata con agevolazioni prima casa all'atto dell'acquisto di altro immobile.

L'Agenzia delle entrate si è costituita senza esporre difese.

Il procedimento può essere definito con motivazione semplificata.

Con l'unico motivo proposto la ricorrente deduce la violazione della nota II bis, art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al dPR n.131/1986. Secondo la ricorrente risultava provata l'inidoneità soggettiva dell'immobile già di proprietà della suddetta, esteso mq. 61, a soddisfare le esigenze abitative del proprio nucleo familiare, nelle more accresciutosi per effetto della nascita di tre figli.

La censura è infondata. Ed invero, giova ricordare che, ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa", l'art. 1, nota seconda bis, lett.c) tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nel testo vigente *"ratione temporis"* alla data del rogito (nella specie, stipulato il 19.4.2012), condiziona l'agevolazione al fatto 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 proprieta', 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'.

Alla luce di tale disposizione questa Corte ha avuto modo di chiarire, di recente, che '...non si può ritenere d'ostacolo, dunque, all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile *(acquistato senza agevolazioni nel medesimo comune)* che, "per qualsiasi ragione" sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione" (Cass. civ. Sez. 5, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564).' Da ciò consegue che il previo riconoscimento del beneficio prima casa in occasione di un precedente acquisto di un immobile costituisce impedimento insuperabile al riconoscimento dell'ulteriore beneficio al momento di un acquisto di altro immobile.

Cass. n. 2565/2018 ha chiarito ulteriormente, nella parte motiva, che '...Secondo la lett. b della Nota 2 all. alla Tariffa 1 del D.P.R. citato, la pre-possidenza dell'abitazione, acquistata senza agevolazioni, ubicata nel comune in cui si vuole acquistare con le agevolazioni la prima casa, rileva solo se il primo alloggio presenta il requisito dell'idoneità abitativa in senso soggettivo (o oggettivo); mentre, nell'ipotesi di cui alla lett. c), la titolarità anche della nuda proprietà di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni, esclude la rilevanza della inidoneità della stessa, testimoniata dal riferimento della lett. c) alla nuda proprietà. In altri termini, la lettera b) impedisce il beneficio delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, se si è già proprietari di altro immobile (acquistato senza agevolazioni) nel territorio del medesimo comune; mentre la lett. c), secondo la normativa applicabile *ratione temporis,* impedisce di usufruire delle agevolazioni cd. prima casa a chi ha già acquistato, con le agevolazioni, diritti di proprietà o altri diritti reali su immobili siti nell'intero territorio nazionale...' Sulla base di tali principi, che vanno qui integralmente condivisi, e che sono idonei a superare i rilievi difensivi esposti nel ricorso, la sentenza impugnata è corretta ed immune dai vizi prospettati dal ricorrente, avendo escluso il beneficio fiscale in relazione al pregresso acquisto, nel medesimo comune, di altro cespite per il quale il contribuente aveva già fruito dell'agevolazione prima casa.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Nulla sulle spese. Si dà atto, ai sensi dell'art. 13 c. 1 quater dPR n.115/2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1 bis dell'art. 13 comma 1 quater d.PR n.115/2002.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Dà atto, ai sensi dell'art. 13 c.1 quater dPR n.115/2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1 bis dell'art.13 comma 1 quater d.PR n.115/2002.

Così deciso il 5.7.2018 in Roma.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza