Ordinanza del 16/07/2020 n. 15181 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Intitolazione:

Imposta di registro - Agevolazioni prima casa - Condizioni - Trasferimento residenza - Decorrenza - Atto di conferma ai soli fini della pubblicità immobiliare - Irrilevanza

Massima:

In tema di imposta di registro per la fruizione dei benefici cd. prima casa è previsto che il compratore trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto. Tale termine decorre dalla cessione, cioè dal trasferimento della proprietà del bene immobile, che si ha anche con una scrittura privata registrata. L'atto di conferma dell'originario atto di trasferimento immobiliare (scrittura privata registrata) non ne muta in senso sostanziale l'oggetto ed il contenuto, di guisa che non incidendo sul contenuto e sugli effetti giuridici della scrittura, non ha alcuna rilevanza ai fini della decorrenza del termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza.

Massima redatta dal Ce.R.D.E.F.

Testo:

Fatto

1. La controversia ha per oggetto l'impugnazione, con distinti ricorsi, da parte dei contribuenti M.M. e F.R. dell'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate concernente l'imposta di registro nel suo importo ordinario, per decadenza dai benefici riservati alla prima abitazione, relativamente all'atto stipulato con scrittura privata registrata dell'8.04.2004, con il quale, i predetti, dopo aver ceduto prima del quinquennio un immobile acquistato con le agevolazioni fiscali per la prima casa, acquistavano un immobile in Grosseto alla via O..

I contribuenti hanno opposto che non si era realizzato il superamento del termine di 18 mesi per stabilire la residenza nell'immobile acquistato, atteso che il termine doveva farsi decorrere dalla data della ratifica del trasferimento immobiliare, effettuata il 21.09.2005 con atto notarile; aggiungendo altresì che, in ogni caso, il M. aveva diritto alle agevolazioni in quanto l'immobile era stato acquistato nel comune ove svolgeva la propria attività lavorativa.

La C.T.P. di Grosseto accoglieva i ricorsi con sentenze che venivano appellate dall'Agenzia delle Entrate.

La C.T.R. della Toscana, riuniti i gravami, nell'accoglierli, statuiva che in base alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 633/1972, nell'ipotesi di acquisto di immobile ancora da completare, il proprietario non può accedere all'abitazione, sicché la normativa va interpretata secondo criteri di ragionevolezza, dovendosi ritenere che in detto caso, il dies a quo decorre dalla presa in possesso dell'abitazione e non dall'elemento formale del trasferimento dell'immobile.

Ricorre per cassazione l'Agenzia delle Entrate con un unico motivo.

Gli intimati non hanno svolto difese.

Considerazioni di diritto

2. Con un unico motivo del ricorso, l'Agenzia delle Entrate lamenta violazione dell'art. 1 della tariffa del D.P.R. n. 131 del 1986 nonché dell'art. 1 del D.M. 2/8/1969, in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3) c.p.c., per avere il decidente individuato il dies a quo per la decorrenza del termine di 18 mesi per il trasferimento della . residenza nel comune ove è ubicata l'abitazione acquistata con le agevolazioni, nella data della conferma della compravendita ai fini della pubblicità immobiliare e non in quella dell'originaria scrittura privata registrata del 9.04.2004.

3. Il ricorso è manifestamente fondato, alla luce dell'orientamento di questa Corte (n. 14399/2013; id n. 7067/2014; n.n. 7764/2014, 16082/2014, 4800/2015, 5015/2015; Cass. n. 1588/2018; Cass. n. 28061/2019) consolidato nel ritenere che "in tema di imposta di registro, l'art. 2 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 (convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici cd. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto', detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, tanto che la violazione di detto obbligo comporta la decadenza dal beneficio, provvisoriamente accordato dalla legge (v. anche Cass. n. 7067/2014; Cass. n. 14118/2019).

4. Nella fattispecie, con la scrittura privata registrata dell'aprile 2004, i contraenti hanno disposto il trasferimento del cespite, tant'è che il successivo atto notarile è denominato "atto di conferma ai soli fini della pubblicità immobiliare" e non atto di vendita.

L'obbligazione tributaria di cui qui si tratta sorge con la cessione, cioè con il trasferimento della proprietà del bene immobile. E tale effetto può ritenersi prodotto anche con la scrittura privata registrata (cfr. Cass.n. 14119/2017, in motiv.; Cass. n. 1242/2020).

L'atto di conferma dell'originario atto di trasferimento immobiliare (scrittura privata registrata) non ne muta in senso sostanziale l'oggetto ed il contenuto, di guisa che non incidendo sul contenuto e sugli effetti giuridici della scrittura, non ha alcuna rilevanza ai fini della decorrenza del termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza.

5. La CTR, nel ritenere che il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato decorre dall'atto di conferma della compravendita e non dalla stipula dell'atto di compravendita del 9 aprile 2004 non si è uniformata ai principi espressi dalle pronunce sopra richiamate.

6. La sentenza impugnata va dunque cassata.

Ne segue l'accoglimento del ricorso e, non essendo necessario accertare ulteriori fatti, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto degli originari ricorsi presentati dai contribuenti avverso l'avviso di liquidazione.

Le spese del presente giudizio seguono al soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e, decidendo nel merito, respinge gli originari ricorsi dei contribuenti; condanna gli intimati alla refusione delle spese del presente giudizio che si liquidano in euro 1.500,00 oltre spese prenotate a debito.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza