Ordinanza del 25/02/2022 n. 6316 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Imposta di registro, ipotecaria e catastale - Agevolazioni prima casa - Ambito di applicazione - Pertinenze dell'abitazione - Piccola spiaggia privata - Legittimità.

Massima:

In tema di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, con riferimento alle agevolazioni tributarie per acquisto prima casa, il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale; di conseguenza, con riguardo all'imposta di registro, ai fini dell'estensione dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, ai sensi della nota II bis all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e sulla base della nozione dettata dall'art. 817 cod. civ., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, né che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato. Ciò nella considerazione che la norma tributaria assume - nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale C/2, C/6 e C/7 - mera valenza complementare rispetto alla citata nozione civilistica, in quanto ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale che, pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico. Pertanto, l'elenco di cui alla Tariffa citata non limita il beneficio alle sole categorie catastali indicate, dovendosi invece ritenere che il legislatore evidenzi con chiarezza che per le unità immobiliari di cui alle categorie C/2, C/6 e C/7 una sola unità immobiliare, per ciascuna di dette categorie, può godere dell'agevolazione. La norma non comprende pertanto una elencazione esclusiva in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata a servizio od ornamento (articolo 817 del codice civile) del bene principale, che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di asservire l'uno all'altro).

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Ritenuto che:

L'Agenzia delle entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR del Piemonte, indicata in epigrafe, che in controversia su impugnazione da parte di A.E. di avviso di liquidazione per imposta di registro anno 2016 - emesso a seguito di revoca delle agevolazioni fiscali provvisoriamente concesse in sede di registrazione di atto di compravendita di unità immobiliare sita in (OMISSIS) e pertinenze (cantina, autorimessa e spiaggia privata) - ha respinto l'appello dell'Ufficio vertente sulla natura pertinenziale del terreno costituito da spiaggia privata, ai fini della inclusione nel regime agevolabile. La CTR ha confermato la natura pertinenziale della piccola spiaggia privata ai sensi dell'art. 817 c.c., ricorrendo i presupposti della "destinazione durevole al bene principale", "impressa dal proprietario della stessa", della funzione di servizio della spiaggia ad uso esclusivo dell'immobile, originariamente contigua all'immobile e successivamente separata dalla costruzione di una strada comunale. Esclude pertanto l'intento elusivo e interpreta la tariffa allegata al punto 4 lett. C) parte bis tariffa, nel senso che le agevolazioni, originariamente previste per le sole abitazioni, sono state estese alle pertinenze limitando - solo per le pertinenze rientranti nelle cat. C/2, C/6, C/7 - la fruibilità ad una sola entità per singola tipologia. Non assume infine rilievo, secondo la CTR, il fatto che solo successivamente il contribuente abbia accorpato anche catastalmente la proprietà dell'immobile e le pertinenze, "poichè tale volontà era già manifestata nell'attribuzione della natura pertinenziale delle aree circostanti, pertinenzialità che, nei fatti, era già prima esistente, stante la destinazione della spiaggetta ad uso esclusivo dei proprietari della casa".

Il contribuente si costituisce con controricorso. In data 18 gennaio 2022 l'Avvocato del controricorrente ha depositato dichiarazione di rinunzia al mandato.

Considerato che:

1. Va premesso che la sopravvenuta rinunzia del difensore del controricorrente, pervenuta prima dell'udienza, non dispiega alcuna efficacia nell'ambito del giudizio per cassazione per effetto della perpetuatio dell'Ufficio del difensore, di cui è espressione l'art. 85 c.p.c., (Cass. n. 26429 del 2017; Cass. n. 16121 del 2009).

2. Con l'unico motivo si deduce violazione di legge, ex art. 360 c.p.c., n. 3, in relazione al D.P.R. n. 131 del 1986, allegata tariffa, art. 1, art. 1, punto 3, nota II-bis, dell'art. 14 preleggi, degli artt. 817 c.c. e 2697, rileva che erroneamente la CTR ha fatto discendere la pertinenzialità della spiaggetta dall'essere questa inserita nell'atto di compravendita come pertinenza dell'abitazione potendo rientrare nell'abito dell'agevolazione di cui alla norma invocata solo le unità immobiliari catalogabili nelle cat. C/2, C/6, C/7. L'ampliamento oltre tale perimetro costituirebbe una inammissibile interpretazione analogica o estensiva.

3. Il motivo è infondato.

4. Questa Corte ha affermato, in tema di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, che in tema di agevolazione tributarie per "acquisto prima casa", il concetto di

pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale (Cass. n. 3148 del 2015). E' stato altresì statuito che "In tema di imposta di registro, ai fini dell'estensione dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, allegata tariffa, art. 1, nota II-bis, come modificata dalla L. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, e sulla base della nozione dettata dall'art. 817 c.c., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, nè che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria - nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale c/2, c/6 e c/7 - mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica (Cass. n. 6259 dei 13/03/2013). E' stato altresì di recente precisato (Cass. n. 22561 del 2021 in relazione al lastrico solare) che "Ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale che pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico.

3.1. Va pertanto respinta la tesi dell'Agenzia secondo la quale l'elenco di cui alla Tariffa limiterebbe il beneficio alle sole categorie catastali indicate, dovendosi invece ritenere che il legislatore, laddove afferma: "sono ricomprese tra le pertinenze... ", evidenzia con chiarezza che per le unità immobiliari di cui categorie C/2, C/6 e C/7 una sola unità immobiliare, per ciascuna di dette categorie, può godere dell'agevolazione.

3.2.La norma non comprende pertanto una elencazione esclusiva (come invece ritiene l'Amministrazione finanziaria), in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio od ornamento" (art. 817 c.c.) del "bene principale", che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di "asservire" l'uno all'altro). Elemento questi ricorrenti nella fattispecie.

5. La CTR si è sostanzialmente adeguata ai superiori principi per cui il ricorso va respinto. Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese, liquidate in Euro 1.100,00, oltre spese generali nella misura forfetaria del 15% e accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 8 febbraio 2022.

Depositato in Cancelleria il 25 febbraio 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza