Sentenza del 01/07/2022 n. 20957 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

Con l'impugnata sentenza n. 841/17, depositata il 29/3/2017, la Commissione Tributaria Regionale della Toscana accoglieva l'appello di A.R. e riformava la decisione della Commissione Tributaria Provinciale di Grosseto che aveva respinto il ricorso proposto dalla contribuente S.A. avverso l'avviso di liquidazione n. (---) con il quale veniva revocato il beneficio previsto dal D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa allegata, Parte prima, art. 1, perchè alla vendita infraquinquennale della abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa" era seguito l'acquisto di altra prima casa d'abitazione, con scrittura privata del 31/12/2009, registrata il 29/1/2010, riservandosi di utilizzare il credito d'imposta ai sensi della L. n. 448 del 1998, art. 7, comma 1, acquisto confermato in data 4/6/2010 mediante stipula di rogito del notaio C. "in ripetizione" della precedente scrittura privata di compravendita.

Secondo la CTR, difatti, il D.P.R. n. 131, Tariffa allegata, Parte Prima, art. 1, Nota II bis n. 4, è da interpretarsi nel senso che il mantenimento dell'agevolazione - in caso di vendita infraquinquennale della cosiddetta prima casa - doveva essere riconosciuto in quanto "l'atto di acquisto del secondo immobile è stato stipulato in data 31/12/2009 e pertanto entro un anno dall'alienazione del primo avendo il Notaio registrato l'atto di compravendita in data 29/172010 esattamente ad un anno dalla vendita".

Contro la sentenza della CTR, l'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione affidato a un solo motivo cui la contribuente resiste con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo di ricorso si censura la sentenza della CTR della Toscana per violazione del D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa Parte Prima allegata, art. 1, Nota II bis, e degli artt. 2643, 2644 e 2757 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, deducendo che la disposizione in oggetto va interpretata in senso diverso da quello seguito dal giudice di appello.

2. Il ricorrente sottopone alla Corte il quesito che può così sintetizzarsi: "Se, in materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa Parte Prima allegata, nota II bis relativa all'art. 1, nell'ipotesi in cui la contribuente, dopo aver venduto l'immobile acquistato con le predette agevolazioni fiscali prima del decorso dei cinque anni previsti dalla legge, acquisti altro immobile, al fine del mantenimento dell'agevolazione possa procedere alla mera stipulazione di un contratto di compravendita in forma scritta e registrato, come tale valido ed efficace sul piano civilistico degli effetti, o debba procedere anche alla

trascrizione del negozio traslativo, in quanto solo con la pubblicità immobiliare esso è opponibile nei confronti dei terzi, inclusa l'Amministrazione finanziaria".

3. La censura è priva di fondamento per le ragioni di seguito esposte, essendo pacifici i fatti di causa.

4. Con il D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, Parte Prima, allegata, art. 1, nota II bis, comma 4 - il legislatore ha previsto una fattispecie diversa da quella dell'accesso alle agevolazioni (di cui al comma 1, della stessa nota II bis, cit.), prevedendo "non una reiterazione delle agevolazioni medesime, ma un'eccezione alla regola della decadenza da tali benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma; eccezione che opera esclusivamente nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale". (Corte Cost. n. 46/2009, Cass. n. 17148/2018).

5. Ne discende che, ai fini della rilevanza del nuovo acquisto infrannuale, ai fini della conservazione delle agevolazioni già godute per il precedente acquisto, deve sussistere il requisito della destinazione del nuovo immobile ad abitazione, come previsto dalla stessa nota II bis, comma 1, lett a) della Tariffa (Cass. n. 3713/2017; n. 13958/2016, n. 13343/2016, n. 8847/2015).

6. Si è così affermato che l'acquisto infrannuale di una quota di proprietà dell'immobile può rilevare "purchè la quota sia significativa della concreta possibilità di disporre del bene per adibirlo a propria abitazione, alla stregua dei limiti all'uso della cosa comune, previsti nell'art. 1102 c.c." (Cass. n. 13291/2017), che per acquisto deve intendersi "sia quello oneroso che quello gratuito (Cass. n. 23219/2015) e che viceversa non costituisce titolo idoneo ad evitare la decadenza dall'agevolazione fiscale l'acquisto della nuda proprietà (Cass., 28 giugno 2018, n. 17148/2018) o l'acquisto ad effetti meramente obbligatori, per contratto preliminare di vendita (Cass. n. 17151/2014).

7. Questa Corte, in fattispecie del tutto sovrapponibile, ha già affermato il principio secondo cui "Ai fini della disciplina posta, in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, dal D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, Parte Prima, allegata, art. 1, nota II bis, comma 4, ed in relazione alla causa di decadenza costituita dal trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto agevolato, la fattispecie di deroga alla decadenza si perfeziona se, entro l'anno da detto trasferimento, il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile che venga effettivamente adibito a sua abitazione principale e, a tal fine, rileva l'atto di acquisto avente data certa in ragione della sua registrazione (art. 2704 c.c.), non essendo necessaria anche la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari". (Cass. n. 22488/2020).

8. Non v'è dubbio, infatti, che "la certezza del riacquisto infrannuale, nella fattispecie considerata, consegue, dunque, dalla stessa data di registrazione dell'atto di compravendita che, per come si è anticipato, nemmeno rileva (in via esclusiva) ai fini del consolidamento dell'agevolazione siccome questo effetto conseguendo (solo) dall'effettiva destinazione dell'unità immobiliare a (nuova) abitazione del contribuente (requisito, questo, che, peraltro, non è in contestazione tra le parti)" e che "insuscettibili di una interpretazione analogica rimangono le

(corrispondenti) disposizioni che prevedono decadenze dalle (e quale sanzione rispetto al godimento delle) agevolazioni già concesse (sulla natura di stretta interpretazione delle norme sulla decadenza...". (Cass. n. 22488/2020 cit.).

9. Quel che rileva, per la conservazione dell'agevolazione goduta, è il raggiungimento dello scopo (abitativo), cui la stessa è subordinata, e nella esaminata fattispecie il riacquisto immobiliare garantisce la realizzazione del genuino intento del contribuente.

10. Poichè l'orientamento di questa Corte in ordine alla lettura delle norme coinvolte si è consolidato successivamente alla proposizione del ricorso per cassazione, debbono essere ritenute sussistenti le ragioni integralmente le spese.

P.Q.M.

La Corte respinge il ricorso. Compensa integralmente le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 25 maggio 2022.

Depositato in Cancelleria il 1 luglio 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza