Sentenza del 17/02/2022 n. 5180 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con avviso di liquidazione di imposta e irrogazione sanzioni l'Agenzia delle entrate revocava le agevolazioni cd "prima casa" richieste da P.M. in sede di acquisto di un immobile con atto registrato il 12.7.2005 serie 1T n. 001216, in quanto il bene al momento del rogito risultava in corso di costruzione e, successivamente, al momento del suo accatastamento definitivo veniva suddiviso in due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo e l'altra risultante ancora in costruzione.

2. La contribuente impugnava l'avviso sul presupposto che l'immobile era costituito da una casa di abitazione singola come risultante dalla relativa concessione edilizia anche se provvisoriamente suddivisa in due piani uniti da una scala.

3- La Commissione tributaria regionale del Lazio, sezione distaccata di Latina, (CTR), con la sentenza n. 535/40/13, depositata il 15.7.2013, in riforma della pronuncia di primo grado, accoglieva l'originario ricorso proposto dalla contribuente in ragione del fatto che tutto l'immobile costituiva un'unica abitazione e lo "sdoppiamento" catastale, avvenuto successivamente all'acquisto, aveva natura "tecnica" e non sostanziale.

4. Nei confronti di tale ultima pronuncia l'Agenzia delle entrate propone ricorso per cassazione affidato a due motivi.

5. La contribuente non si è costituita.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo l'Agenzia delle entrate denuncia, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa Parte prima, art. 1, comma 4, nota II-bis, e dell'art. 2697 c.c..

Con tale censura la ricorrente lamenta che la CTR, in violazione delle norme sopra indicate, ha riconosciuto l'agevolazione in esame in presenza di due unità immobiliari assumendo rilievo la circostanza che nell'atto di acquisto il fabbricato in corso di costruzione era censito al catasto del Comune di Ceprano come unico immobile (foglio 32, mappate 549, sub. 2) e, successivamente, a seguito di modifica catastale, l'originaria unità immobiliare era stata soppressa dando luogo a due unità immobiliari distinte, la n. 549, sub 3, composta da 10,5 vani catastali e la n. 549, sub. 4 ancora in corso di costruzione.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame su fatto decisivo compiuto dalla CTR e, in particolare, la mancata ultimazione dei lavori nel termine di tre anni dalla registrazione dell'atto di compravendita, ossia entro il termine di decadenza imposto all'Amministrazione per i dovuti controlli D.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 76, comma 2.

3. Il secondo motivo di ricorso è fondato con conseguente assorbimento del primo.

Risulta dagli atti che con compravendita del 12.7.2005, P.M. acquistava un fabbricato in corso di costruzione contraddistinto al Catasto del Comune di Ceprano al foglio n. 32 particella 549, sub. 2 costituito da piano interrato e da un piano terra in corso di costruzione. Successivamente la contribuente, in sede di accatastamento, provvedeva al frazionamento del bene in due distinte unità: la prima, corrispondente al piano interrato ad uso abitativo, identificato come subalterno 3 (con attribuzione della Cat. A/2); la seconda, corrispondente al piano terra sovrastante al citato piano interrato, rimasta in corso di costruzione alla scadenza dei tre anni previsti dal citato art. 76, comma 2, e identificata come subalterno 4 (con attribuzione della Cat. F/3).

Sempre dal ricorso risulta, poi, che l'avviso di liquidazione si fondava su due concorrenti ragioni che avrebbero giustificato la revoca dei benefici richiesti: la prima, relativa alla costituzione, a seguito di frazionamento, di due unità immobiliari; la seconda, alla mancata conclusione dei lavori relativi all'immobile compravenduto nel termine triennale di decadenza per l'esercizio del potere di accertamento imposto dall'art. 76 TUR, comma 2.

3.1 Non vi è dubbio che i cd benefici prima casa debbano essere riconosciuti anche nel caso di immobili in corso di costruzione, in ragione della ratio sottesa al D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa Parte prima, art. 1, nota II-bis, con la quale il legislatore ha inteso promuovere e favorire l'acquisto della casa da adibire a prima abitazione, sicchè è sufficiente che ad una simile finalità tenda l'acquirente con l'atto di trasferimento, purchè l'immobile acquistato sia idoneo ad essere utilizzato come alloggio e presenti le caratteristiche delle abitazioni non di lusso. Da ciò consegue che richiedere la presenza degli elementi "distintivi" già al momento della cessione dell'immobile, finirebbe per escludere dalla procedura agevolativa proprio l'acquisto di appartamenti di nuova abitazione che di solito avviene prima che la costruzione sia ultimata.

Oltre a ciò rileva la stessa natura giuridica dell'imposta di registro che, in quanto imposta d'atto, va applicata mediante una valutazione della clausole negoziali, quali si desumono dal documento sottoposto registrazione; di talchè, se nell'atto il contribuente dichiara di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel Comune di residenza, di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione e che si tratta di fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, l'agevolazione deve essere riconosciuta, in quanto ciò che la legge chiede è che oggetto del trasferimento sia un fabbricato destinato ad abitazione, cioè che sia strutturalmente adeguato ad essere destinato all'uso e non occorre che esso sia già idoneo al momento dell'acquisto.

Questa Corte ha così riconosciuto che può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" l'acquirente di immobile "in corso di costruzione" da destinare ad abitazione "non di lusso" (Cass. n. 8748 del 18/06/2002 Rv. 555125 - 01) purchè esso, secondo la disciplina ratione temporis

applicabile, sia conforme ai criteri di cui al D.M. n. 2 agosto 1969; criteri richiamati dal D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, Parte Prima, art. 1, allegata, sempre nel testo ratione temporis applicabile.

Tale ultima disposizione, nel disciplinare l'agevolazione in esame, non prevede un termine per l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile; termine che, evidentemente, deve farsi coincidere con quello entro il quale l'amministrazione finanziaria deve procedere alla verifica della sussistenza dei requisiti che danno diritto all'agevolazione ex art. 76 TUR, comma 2, e che decorre dalla richiesta di registrazione dell'atto.

In sostanza, entro il suindicato termine il contribuente deve dare seguito alla volontà espressa nell'atto di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dal D.P.R. n. 131 del 1986 e, pertanto, realizzare la finalità dichiarata di destinare ad "prima casa" l'immobile acquistato. Quanto sopra risponde al principio secondo cui, se il legislatore non ha fissato in modo specifico un termine entro il quale si deve verificare una condizione dalla quale dipenda la concessione di un beneficio, tale termine non potrà essere mai più ampio di quello previsto per i controlli, i quali, diversamente, non avrebbero alcun senso; rispondendo ciò anche all'ulteriore esigenza che tali controlli non siano differiti sine die al momento in cui il contribuente completa i lavori di costruzione dell'immobile.

Nella fattispecie la CTR, pur dando atto della mancata ultimazione nel termine triennale sopra indicato dei lavori relativi al fabbricato oggetto di accertamento, non ha da ciò fatto conseguire le dovute statuizioni circa la legittima revoca, in ragione dei principi sopra indicati, dei benefici richiesti dalla contribuente in sede di contratto di compravendita. In particolare, nel suindicato termine la contribuente ha provveduto ad attribuire a parte dell'immobile la categoria A/2, e ad altra parte la categoria F/3, riferita ai fabbricati in costruzione o meglio in corso di costruzione e, dunque, avente carattere provvisorio e la cui durata varia da 6 a 12 mesi come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. In ragione di quanto sopra e, dunque, dell'assenza di due distinte ed autonome unità abitative, le quali presuppongono un accatastamento definitivo, l'Amministrazione finanziaria ha correttamente provveduto alla revoca totale dei benefici richiesti.

Da quanto sopra consegue il rigetto del ricorso e, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va rigettato il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente.

5. Le spese di lite dei gradi di merito vanno interamente compensate, stante i diversi pronunciamenti intervenuti, mentre quelle del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

6. Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte:

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente.

Le spese di lite dei gradi di merito vanno interamente compensate tra le parti, mentre la soccombente va condannata al rimborso delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 1.500,00 oltre spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, il 19 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 17 febbraio 2022

Documenti citati

Elenco citati

Questo documento non contiene citati.

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza