

Sentenza del 11/09/2024 n. 24462 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

La CTP di Messina accoglieva il ricorso proposto da A.A. avverso l'avviso di liquidazione n. (...), notificato in data 30.03.2010, con il quale l'Agenzia delle entrate, aveva recuperato la differenza dell'IVA, in relazione all'atto di acquisto del 27.03.2007, riguardante un immobile sito nel Comune di A., con l'applicazione dell'aliquota del 4%, in quanto lo stesso non poteva usufruire della agevolazione c.d. prima casa.

Con la sentenza in epigrafe indicata, la CTR della Sicilia accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle entrate, osservando, in sintesi, che:

- l'agevolazione era stata disconosciuta perché l'immobile era stato costruito su terreno facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo - turistica, come risultava dalla Nota n. 2199/UTC del Comune di A., per cui lo stesso doveva essere accatastato nella categoria speciale D2 (alberghi) e non nella categoria A2 (civile abitazione);
- il primo giudice aveva errato nel ritenere che l'operato dell'Ufficio fosse illegittimo solo sulla base del provvedimento di sospensione della Nota del Comune di A., emesso dal giudice amministrativo, in quanto, trattandosi di provvedimento di natura cautelare, non aveva annullato il provvedimento del Comune, ma ne aveva solo sospeso l'efficacia.

Contro la suddetta decisione proponeva ricorso per cassazione A.A., affidato a tre motivi, illustrati con memoria.

L'Agenzia delle entrate resisteva con controricorso.

Motivi della decisione 1. Con il primo motivo, il ricorrente deduce la violazione degli artt. 16 D.P.R. n. 633 del 1972 , D.M. n. 218 del 2.08.1069, 6 del D.P.R. n. 1142 del 1949 , D.M. Finanze n. 701 del 1994 , 1, comma 336, della L. n. 311 del 2004 , in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), per non avere la CTR valutato correttamente i presupposti previsti per la revoca dei benefici c.d. prima casa, non considerando che l'immobile acquistato aveva sempre mantenuto la categoria catastale A/2 civile abitazione, che non vi era stata alcuna variazione del classamento catastale, che il Comune di A. aveva rilasciato il certificato di agibilità, desistendo da ogni ulteriore azione amministrativa, e che il contribuente ha anche di fatto adibito l'immobile a prima casa;

2. Con il secondo motivo, deduce la violazione degli artt. 16 D.P.R. n. 633 del 1972 e del D.M. n. 218 del 2.08.1069, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), per avere la CTR errato nel fondare la legittimità dell'avviso impugnato sul fatto che l'immobile era stato costruito su un terreno

facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo - turistica, ritenendo che andava accatastato nella categoria D-2, atteso che era irrilevante la circostanza che l'immobile ricadesse in zona assoggettata dal PRG del Comune di A. a destinazione ricettivo - alberghiera, ben potendo esservi realizzati anche immobili destinati ad edilizia privata (extra alberghiera); precisa che i giudici di appello non hanno considerato che una casa di abitazione può essere realizzata anche in zona diversa da quella destinata dal PRG a zona A, B o C, potendo beneficiare delle agevolazioni "prima casa", ove sussistano gli ulteriori requisiti all'uopo richiesti, essendo priva di rilievo la classificazione catastale e non essendo stato mai contestato che l'abitazione del ricorrente fosse di lusso.

3. Con il terzo motivo, deduce la violazione dell'art. 1, nota II-bis della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), per avere la CTR errato nel ritenere legittimo l'avviso impugnato, nonostante fosse stato emesso in mancanza delle ipotesi tassativamente previste al n. 4 della nota II-bis per la revoca del beneficio;

4. Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inammissibilità dei motivi, sollevata dalla controricorrente, posto che dallo svolgimento del fatto, contenuto nel testo del ricorso per cassazione, si evince che si tratta di censure che, nella sostanza, erano state già proposte fin dal ricorso introduttivo.

5. Ciò premesso, i primi due motivi, che vanni esaminati congiuntamente per connessione, sono fondati.

5.1 La Tabella A, parte seconda, n. 21, allegata al D.P.R. n. 633/1972 e richiamata dall'art. 16 dello stesso D.P.R., nel testo vigente *ratione temporis*, prevede che sono soggetti all'aliquota IVA del 4% la "case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota;".

5.2 Nella menzionata nota II-bis all' art. 1 della Tariffa, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, con riferimento all'imposta di registro, e sempre nel testo vigente *ratione temporis*, si legge che "1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni: ...omissis... 2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare. 3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto

dell'acquisto agevolato. 4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

5.3 Dalla sentenza impugnata si evince che l'immobile era stato costruito su un terreno facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo - turistica, ma era stato poi venduto come civile abitazione, accatastato nella categoria A2 (civile abitazione) e il Comune di A. aveva rilasciato al ricorrente il certificato di agibilità ed abitabilità.

5.4 Come ha già affermato questa Corte (Cass. n. 8032 del 03/04/2013), l'indagine sulle caratteristiche di un edificio, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, prevista dal n. 21, parte seconda, della tabella A, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 , deve essere condotta sulla base degli elementi strutturali e funzionali delle singole unità al momento della ultimazione dell'edificio ovvero delle classificazioni catastali definitivamente stabilite.

5.5 Al trasferimento dell'immobile, acquistato come prima casa, è applicabile, pertanto, l'aliquota IVA agevolata al 4%, se lo stesso sia stato accatastato nella categoria A2 e destinato ad abitazione non di lusso (nel senso di un effettivo e concreto impiego abitativo dell'immobile), essendo irrilevante la destinazione urbanistica del terreno, in considerazione della piena autonomia della disciplina catastale rispetto alle norme urbanistico - edilizie.

5.6 Il giudice di appello non ha seguito i principi sopra enunciati, avendo considerato solo la destinazione urbanistica del terreno, senza esaminare la classificazione catastale e le caratteristiche dell'immobile.

5.7 L'esame del terzo motivo resta assorbito nell'accoglimento dei primi due motivi.

8. In conclusione, vanno accolti il primo e il secondo motivo, assorbito il terzo;

la sentenza impugnata va cassata con riferimento ai motivi accolti e rinviata alla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Sicilia, in diversa composizione, per nuovo esame e per le spese del presente giudizio.

P.Q.M. La Corte accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Sicilia, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Documenti citati



Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza