



18939.21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
QUINTA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANNNAMARIA FASANO

Presidente

ANTONIO MONDINI

Consigliere

ANTONELLA DELL'ORFANO

Consigliere

ELEONORA REGGIANI

Consigliere Rel.

MARGHERITA TADDEI

Consigliere

Oggetto

IMPOSTA DI REGISTRO - AGEVOLAZIONE PRIMA CASA - SUCCESSIVA VENDITA DEL BENE - CONSERVAZIONE DEL BENEFICIO - CONDIZIONI.
--

Ud. 06/04/2021-CC

R.G. N. 27121/2016

Rep.

Ca. 18939

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 27121/2016

promosso da

Agenzia delle entrate, in persona del direttore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via dei Portoghesi 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che la rappresenta e difende *ope legis*;

- ricorrente -

contro

BF, elettivamente domiciliata in Albano Laziale, piazza Gramsci 22, presso lo studio dell'avv. Gaetano Cammarano, che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso introduttivo;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2219/VI/2016 della CTR del Lazio, depositata il 20/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/04/2021 dal Consigliere ELEONORA REGGIANI;

letti gli atti del procedimento in epigrafe;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 2219/VI/2016, depositata il 20/04/2016, la CTR del Lazio ha accolto l'appello di BF, dichiarando non dovuta la maggiore imposta di registro, le sanzioni e gli interessi, richiesti dall'Amministrazione finanziaria a seguito



della ritenuta decadenza dall'agevolazione "prima casa", per avere la contribuente trasferito il bene acquistato nei cinque anni successivi senza adibire ad abitazione principale l'immobile acquistato entro l'anno successivo.

In particolare, la CTR ha ritenuto che la contribuente potesse mantenere il beneficio fiscale, poiché l'acquisto effettuato dopo la rivendita infraquinquennale aveva comunque riguardato un bene posto nel comune in cui svolgeva la propria attività lavorativa.

Avverso la sentenza di appello, l'Agenzia delle entrate ha proposto ricorso per cassazione, formulando due motivi di impugnazione.

La contribuente si è difesa con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso è dedotta la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1, nota II *bis*, comma 4, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., nella parte in cui la CTR ha ritenuto di poter subordinare l'esclusione della decadenza dall'agevolazione "prima casa", per effetto dell'acquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile in precedenza acquistato usufruendo del beneficio menzionato, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale, alle medesime condizioni previste per il diverso caso della concessione dell'agevolazione al momento dell'acquisto del primo immobile.

Con il secondo motivo è dedotta la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1, nota II *bis*, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., nella parte in cui la CTR ha ritenuto di poter riconoscere il beneficio fiscale, in virtù di un presupposto diverso da quello dichiarato dalla contribuente al momento della registrazione dell'atto.

2. Il primo motivo di ricorso è fondato.

2.1. Si deve precisare che, nel caso di specie, è incontroverso che la contribuente abbia acquistato, in data 20/06/2005, un immobile, usufruendo del beneficio "prima casa" e che, prima che decorressero cinque anni da tale acquisto, in data 26/04/2006, abbia venduto tale immobile, procedendo, poco dopo, in data 16/10/2006, all'acquisto di un altro immobile, sito in un comune diverso, usufruendo nuovamente del beneficio "prima casa" per effetto della dichiarazione di voler trasferire ivi la propria residenza.

È altresì certo, per concorde allegazione delle parti, che, sebbene tale trasferimento non sia stato effettuato, tuttavia, la contribuente, svolgesse la propria



attività lavorativa nel comune in cui si trovava l'immobile da ultimo acquistato, come anche dichiarato nell'atto di acquisto.

Non costituisce materia del contendere la sussistenza, in origine, delle condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" al primo acquisto, essendo controversa solo la rilevanza, ai fini dell'impedimento della decadenza da tale agevolazione per l'alienazione infraquinquennale dell'immobile per primo acquistato, il successivo acquisto di un altro immobile in un altro comune, ove l'acquirente non risiedeva e non ha spostato la residenza, ma svolgeva la propria attività lavorativa.

2.2. Com'è noto, l'art. 1, nota II *bis*, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, tra le altre condizioni, stabilisce al comma 1, lett. a), che l'aliquota agevolata dell'imposta di registro, riferita agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di abitazioni non di lusso, si applica, purché «l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ... La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto».

Al successivo comma 4 della stessa disposizione normativa, si legge, inoltre, che «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. ... 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».

2.3. Dalla semplice lettura del testo normativo da ultimo riportato si evince con chiarezza che la decadenza dal beneficio "prima casa", conseguente all'alienazione dell'immobile prima che decorrano cinque anni dall'acquisto, si evita solo alle seguenti - e concorrenti - condizioni:

- 1) che intervenga l'acquisto di un altro immobile entro un anno dall'alienazione;
- 2) che tale immobile sia acquistato per essere adibito ad abitazione principale del contribuente.

La norma non rinvia alle disposizioni che guardano ai requisiti stabiliti per l'applicazione dell'agevolazione - non si limita, cioè, ad escludere la decadenza nelle



ipotesi in cui l'acquisto effettuato entro l'anno dal trasferimento infraquinquennale abbia gli stessi requisiti previsti per l'operatività del beneficio fiscale (e dunque quelli previsti dall'art. 1, nota II *bis*, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986) – ma individua, in modo distinto e autonomo, le condizioni impeditive di tale decadenza.

La stessa Corte costituzionale (Corte cost., ordinanza n. 46 del 13/02/2009), nel dichiarare inammissibile la questione di legittimità di tale disposizione con riferimento all'art. 3 Cost., ha evidenziato che il legislatore ha voluto disciplinare una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso al beneficio, stabilendo non una reiterazione dell'agevolazione ma un'eccezione alle ipotesi di decadenza da essa, 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. La medesima Corte ha, pertanto, ritenuto non irragionevole che il legislatore, al fine di evitare la decadenza dalla suddetta agevolazione, richieda, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, una condizione diversa e più restrittiva (la destinazione della casa ad abitazione principale) rispetto a quelle stabilite per l'iniziale concessione dell'agevolazione medesima.

Questa Corte di legittimità ha reiteratamente affermato lo stesso principio, precisando che la differenza di disciplina trova giustificazione nell'intenzione del legislatore di favorire l'acquisto della casa di proprietà, tutelato anche a livello costituzionale (art. 47, comma 2, Cost.), anche a coloro i quali siano costretti a ripetuti trasferimenti di residenza, per le contingenti necessità della vita e, al contempo, di evitare che l'agevolazione possa assecondare intenti speculativi, mediante la concessione del beneficio fiscale ad acquisti, rivendite e successivi acquisti, di fatto sganciati dalla soddisfazione di esigenze abitative (cfr. Cass. Sez. 5, n. 17148 del 28/06/2018), così rimarcando che, ai fini della rilevanza del nuovo acquisto effettuato nell'anno successivo alla rivendita infraquinquennale (sul piano della conservazione delle agevolazioni già godute), deve sussistere il requisito della destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale, senza che sia sufficiente neppure l'intenzione di detta destinazione, come invece consentito dall'art. 1, nota II *bis*, comma 1, lett a), della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 (così Cass., Sez. 5, n. 17148 del 28/06/2018 e Cass., Sez. 5, n. 13343 del 28/06/2016; v. anche, più in generale, Cass., Sez. 5, Sentenza n. 34572 del 30/12/2019).

2.4. Non assume pertanto rilievo la circostanza che l'acquirente svolga la propria attività lavorativa nel comune in cui si trova l'immobile da ultimo acquistato.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.



Un'interpretazione della norma che abbia l'effetto di ampliare le condizioni che impediscono la decadenza dal beneficio, applicando analogicamente altre, previste solo per il riconoscimento del beneficio stesso, comporta l'ampliamento dell'ambito operativo dell'agevolazione, impedendone la decadenza in casi non espressamente consentiti, mentre, com'è noto, le agevolazioni, essendo disposizioni che derogano alle norme impositive, devono essere di stretta interpretazione.

2.5. In conclusione, il primo motivo di ricorso deve essere accolto in applicazione del seguente principio: *"in tema di agevolazioni fiscali per l'acquisto della 'prima casa', la decadenza dal beneficio a seguito dell'alienazione infraquinquennale dell'immobile è esclusa solo in caso di successivo acquisto, entro un anno dall'alienazione, di un altro immobile adibito ad abitazione principale, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che, nel comune in cui quest'immobile è ubicato, l'acquirente eserciti la propria attività lavorativa, perché tale evenienza è considerata dall'art. 1, nota II bis, della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 solo per la concessione del beneficio, e non anche per impedirne la decadenza, in base a disposizioni che, riguardando agevolazioni, devono essere di stretta interpretazione"*.

3. L'accoglimento del primo motivo di ricorso rende superfluo l'esame del secondo, che deve ritenersi assorbito.

4. In conclusione, deve essere accolto il primo motivo e assorbito il secondo, deve essere cassata la decisione impugnata.

5. È possibile decidere nel merito la vertenza, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, con il rigetto dell'originario ricorso della contribuente (art. 384, comma 2, c.p.c.).

6. Le spese dei gradi di merito devono essere interamente compensate, tenuto conto della particolarità della materia del contendere e dell'assenza di precedenti specifici al momento dell'introduzione della vertenza.

Le spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, seguono invece la soccombenza.

P.Q.M.

la Corte

accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata nei limiti del motivo accolto e, decidendo nel merito, rigetta l'originario ricorso della contribuente;

compensa tra le parti le spese di lite dei gradi di merito;



condanna la contribuente alla rifusione delle spese di lite dell'Agenzia delle entrate, che liquida in € 2.300,00 per compenso, oltre alle spese prenotate a debito.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della V Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 6 aprile 2021, mediante collegamento "da remoto".

Il Presidente

Annamaria Fasano

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Annamaria Fasano".

