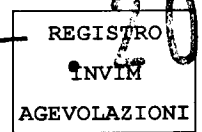


LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

5353



Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DOMENICO CHINDEMI - Presidente - R.G.N. 10656/2015
 Dott. LIBERATO PAOLITTO - Rel. Consigliere - Cron. 5353
 Dott. ANTONIO MONDINI - Consigliere - Rep.
 Dott. MILENA D'ORIANO - Consigliere - Ud. 20/11/2019
 Dott. RAFFAELE BOTTA - Consigliere - CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10656-2015 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

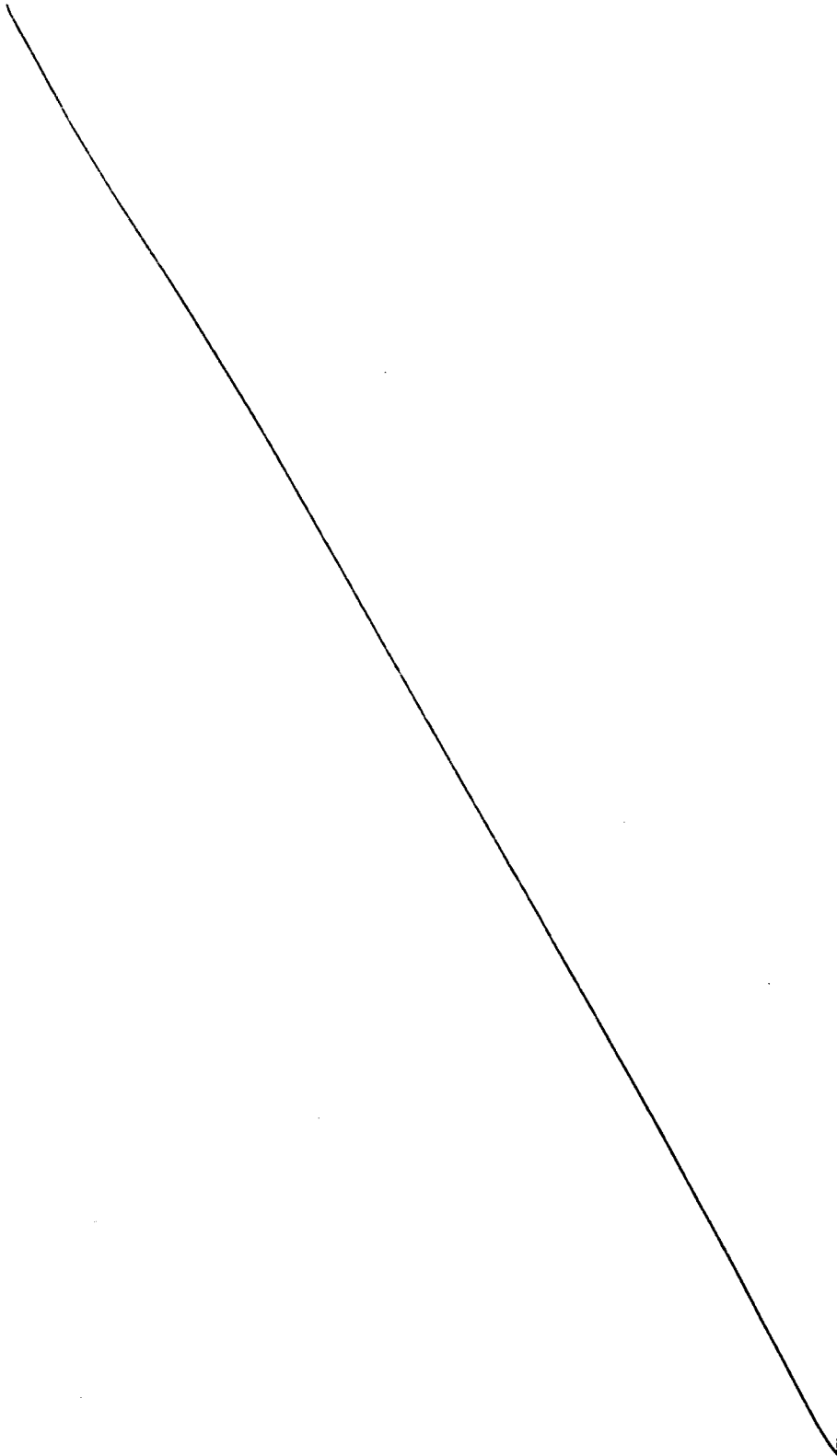
- ricorrente -**contro**

SCIALANGA MARGHERITA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE MAZZINI 11 PAL H-3, presso lo studio dell'avvocato LUISA FONTI, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1321/2014 della COMM.TRIB.REG. di ROMA, depositata il 04/03/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 20/11/2019 dal Consigliere Dott.
LIBERATO PAOLITTO.



Rilevato che:

1. – con sentenza n. 1321/10/2014, depositata il 4 marzo 2014, la Commissione tributaria regionale del Lazio ha rigettato l'appello dell'Agenzia delle Entrate avverso la decisione di prime cure che, a sua volta, aveva accolto l'impugnazione di un avviso di liquidazione col quale erano stati revocati i benefici concessi alla contribuente in relazione all'acquisto (in data 7 aprile 2003) della prima casa di abitazione cui aveva fatto seguito (il 29 dicembre 2005) l'alienazione di quello stesso immobile già acquistato, ed in difetto di un nuovo acquisto (entro l'anno dalla rivendita) di altro immobile da adibire ad abitazione principale;

- ha ritenuto, in particolare, il giudice del gravame che, nel periodo infrannuale previsto dalla disposizione agevolativa (l. n. 448 del 1998, art. 7, c. 1), la contribuente era subentrata «ad un socio della Cooperativa edilizia Walter Tobagi con contestuale atto di prenotazione di un alloggio», dietro versamento della somma di € 59.721,09 (sul totale dell'importo dovuto per € 88.164,00), e che irrilevante, ai fini della conservazione dei benefici già goduti, rimaneva la circostanza relativa al mancato conseguimento della «disponibilità dell'alloggio» che, a sua volta, trovava ampia giustificazione nel «forte rallentamento dell'iter per ragioni ... derivate dalla necessità di adottare Variante ai fini del reperimento delle aree destinate a parcheggio ... e dall'introduzione di modifiche costruttive in ragione della maggior sicurezza in tema edilizia, richiesta dalla normativa nazionale»;

2. - l'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di un solo motivo;

- resiste con controricorso Scialanga Margherita.

Considerato che:

1. – la ricorrente, ai sensi dell'art. 360, c. 1, n. 3, cod. proc. civ., denuncia violazione, e falsa applicazione, del d.p.r. n. 131 del 1986,

art. 1, nota II bis, c. 4, della Tariffa allegata, parte prima, e della l. n. 448 del 1998, art. 7, c. 1, deducendo, in sintesi, che il riferimento all'acquisto «a qualsiasi titolo» (cui allude la l. n. 448/1998, art. 7, c. 1, cit.), qual valorizzato dal giudice del gravame, postula, ad ogni modo, che (ai sensi della nota II bis, c. 4, dell'art. 1, cit.) detto acquisto si perfezioni (nei suoi effetti reali) entro l'anno dall'alienazione dell'immobile (per il cui acquisto le agevolazioni erano state già godute), posto, poi, che l'immobile acquistato *ex novo* deve essere adibito ad abitazione principale del contribuente e che, ai fini in discorso, non rilevano atti ad effetti (meramente) obbligatori;

2. - il ricorso è fondato e va accolto;

3. - l'art. 1, nota II bis, c. 4, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131 del 1986, dispone che, in caso «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», il contribuente conserva detti benefici se (e solo se) «entro un anno dall'alienazione dell'immobile proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale»;

- alla sussistenza di dette condizioni è, poi, subordinato lo stesso riconoscimento del credito di imposta disciplinato dalla l. n. 448 del 1998, art. 7, c. 1, in quanto l'acquisto (infrannuale) «a qualsiasi titolo» rileva solo nella ricorrenza «delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131»;

3.1 - la Corte ha già rilevato che, con la disposizione di cui al comma 4 della nota II-bis dell'art. 1 della parte I della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, il legislatore ha disciplinato 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» (così Corte Cost., 13 febbraio 2009, n. 46; v., altresì, Cass., 28 giugno 2018, n. 17148), così rimarcando che, ai fini della rilevanza del nuovo acquisto infrannuale (sul piano della conservazione delle agevolazioni già godute per il precedente acquisto), deve sussistere il requisito della destinazione del nuovo immobile ad abitazione principale [insufficiente la mera intenzione di detta destinazione, qual prevista dalla stessa nota II bis, c. 1, lett a); cfr. Cass., 13 febbraio 2017, n. 3713; Cass., 8 luglio 2016, n. 13958; Cass., 28 giugno 2016, n. 13343; Cass., 30 aprile 2015, n. 8847];

3.2 - in siffatta prospettiva ricostruttrice si è, quindi, osservato che l'acquisto (infrannuale) di una quota di proprietà dell'immobile può rilevare «purché 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 cod. civ.» (Cass., 17 giugno 2011, n. 13291) e che, inversamente (in difetto, giustappunto, di un titolo idoneo a consentire di destinare l'immobile ad abitazione principale), la fattispecie di deroga alla decadenza dall'agevolazione fiscale non si perfeziona nel caso di acquisto della nuda proprietà (Cass., 28 giugno 2018, n. 17148) ovvero di un acquisto ad effetti meramente obbligatori (per contratto preliminare di vendita; Cass., 29 luglio 2014, n. 17151);

3.3 - nella fattispecie, per come rilevato dallo stesso giudice del gravame, nell'anno dalla vendita dell'immobile (in relazione al cui acquisto erano state godute le agevolazioni previste per la prima casa di abitazione), la contribuente aveva conseguito, - dietro subentro ad altro socio, - la mera prenotazione dell'alloggio, - cui, peraltro, ed alla

stessa data della gravata pronuncia, nemmeno aveva fatto seguito il conseguimento della disponibilità materiale di quell'alloggio prenotato, - fattispecie, questa, che, - in disparte la considerazione della inidoneità dello strumento processuale impiegato (il controricorso), - è ben diversa, pertanto, da quella prospettata dalla controricorrente (in termini di assegnazione provvisoria dell'alloggio);

4. - la gravata sentenza, che non si è attenuta ai principi di diritto sopra esposti, va pertanto cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto (avuto riguardo alla ricostruzione in fatto della fattispecie operata dalla stessa gravata sentenza; v. Cass., 13 settembre 2013, n. 21045; Cass., 14 maggio 2003, n. 7451; Cass., 16 marzo 1996, n. 2238), la causa va decisa nel merito con rigetto dell'impugnazione proposta dalla contribuente avverso l'avviso di liquidazione in contestazione;

5. - le spese dei gradi di merito vanno compensate, tra le parti, in ragione dell'evolversi della vicenda processuale mentre quelle del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza di parte controricorrente.

P.Q.M.

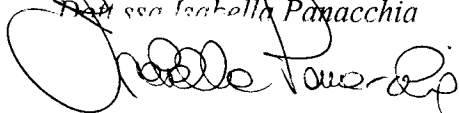
La Corte, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, rigetta l'originario ricorso proposto da Scialanga Margherita; compensa, tra le parti, le spese dei gradi di merito e condanna la controricorrente al pagamento, in favore dell'Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimità liquidandole in € 2.000,00, oltre spese prenotate a debito, rimborso spese generali di difesa ed oneri accessori, come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 20 novembre 2019.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi. **27 FEB. 2020**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Paola Isabella Panacchia



Il Presidente
dott. Domenico Chindemi

