

Civile Ord. Sez. 5 Num. 1833 Anno 2019

Presidente: CHINDEMI DOMENICO

Relatore: CROLLA COSMO

Data pubblicazione: 23/01/2019

ORDINANZA

5028
2018
sul ricorso iscritto al n. 12228/2014 R.G. proposto da Reani Federico,
rappresentato e difeso dall'Avv. Pasquale Pizzuti,

- *ricorrente* -

contro

Agenzia delle Entrate, in persona del Direttore pro tempore, rappresentata e
difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato domiciliata in Roma in Via Portoghesi
nr.2

- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del Lazio
nr.326/5/2013 depositata il 7.11.2013

Udita la relazione svolta nella Camera di Consiglio svolta dal Consigliere dr.
Cosmo Crolla

RITENUTO CHE :

1. Reani Federico proponeva ricorso davanti alla CTP di Salerno avverso l'avviso di liquidazione e irrogazione di sanzioni nr. 20041t003320000 della locale Agenzia delle Entrate per decadenza dei benefici fiscali <<prima casa>>, previsti dalla l. 243/1993 e successive modificazioni, per aver rivenduto l'immobile acquistato per Notaio Ansalone, registrato il 6.7.2004 (sito in Fisciano ed esteso mq 62) entro il quinquennio, senza riacquisto entro un anno di altro immobile.

2. La CTP accoglieva il ricorso ritenendo che l'accertamento, intervenuto il 5.3.2011, fosse tardivo in quanto era decorso il termine di anni quattro dalla prima vendita di una quota dell'immobile.

2. Proponeva appello l'Agenzia delle Entrate e la CTR, con sentenza del 7.11.2013, accoglieva l'appello e compensava le spese, rilevando che l'Amministrazione finanziaria aveva tempestivamente notificato l'atto di recupero della maggiore imposta entro il termine di tre anni dallo scadere dell'anno dalla vendita della seconda unità immobiliare frazionata.

3. Avverso la sentenza della CTP ha proposto ricorso per Cassazione Reani Federico. L'Agenzia delle Entrate ha resistito depositando controricorso. Il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte né le parti hanno depositato memorie.

CONSIDERATO CHE

1. Con un unico motivo deduce il ricorrente la violazione dell'art 76 del dpr nr 131/1986 in relazione all'art 360 cpc.

In particolare lamenta il ricorrente che illegittimamente la commissione di secondo grado ha affermato la tempestività dell'impugnato avviso non considerando che il termine triennale di cui all'art 76 dpr cit. andasse computato dal decorso dell'anno dalla prima vendita avvenuta nel 2005 così come statuito dal giudice di primo grado.

La CTR, facendo decorrere il termine per l'accertamento dalla seconda vendita frazionata, si sarebbe posta in netta antitesi con le finalità perseguite dalla legge, consentendo una illegittima speculazione da parte dei cittadini ove fosse loro

consentito di continuare a beneficiare delle agevolazioni ottenute pur privandosi di ampie porzioni di immobili.

2. Il motivo è infondato.

2.1. In punto di fatto è stato accertato che l'unità immobiliare acquistata con il beneficio della agevolazione fiscale della <<prima casa>> con atto notarile registrato il 6/7/2004, è stata dapprima frazionata in due unità di mq circa 30 cadauna e, successivamente, una prima porzione è stata alienata con atto per Notaio Salomi il 13.11.2005 ed una seconda è stata venduta con atto per Notaio Barbarito, registrato il 18/9/2007, senza che il ricorrente avesse provveduto mai ad acquistare altre unità immobiliari.

2.2. Ciò premesso non può ritenersi perfezionata con il primo atto di vendita del 2005 la fattispecie della vendita dell'immobile a titolo oneroso acquistato con il beneficio fiscale conclusa entro il termine di cinque anni dalla data del suo acquisto, dal momento che il contribuente ha conservato la piena ed esclusiva proprietà della residua unità immobiliare frazionata, la cui estensione non era di per sé inidonea ad essere adibita ad abitazione; tanto è vero che il singolo alloggio ricavato dalla ripartizione immobiliare è stato oggetto di separato ed autonomo atto di trasferimento ad un terzo soggetto.

Né il ricorrente ha mai prospettato elementi di fatto che escludessero l'effettivo e concreto impiego abitativo dell'unità immobiliare frazionata e rimasta in sua proprietà, conformemente alle dichiarazioni rese in occasione dell'acquisto della proprietà dell'immobile nella sua interezza.

2.3. Correttamente pertanto l'impugnata sentenza ha individuato il *dies a quo* del termine triennale previsto dall'art 76 dpr cit. nell'atto di vendita stipulato in data 13.9.2008, giorno di scadenza dell'anno successivo alla seconda alienazione, con conseguente decadenza dall'agevolazione fiscale, perché << solo allo spirare di tale termine senza avere effettuato un nuovo acquisto il contribuente perde, in via definitiva, il diritto all'agevolazione, provvisoriamente goduta sul primo acquisto >> (Cass.n. 3783/13; in termini, Cass. 28880/08).

La notifica del provvedimento impositivo avvenuta in data 5/3/2011 è quindi tempestiva.



3. Il ricorso va rigettato; le spese del presente vengono interamente compensate tra le parti avuto riguardo alla novità della questione trattata.

PQM

La Corte, rigetta il ricorso e compensa interamente tra le parti le spese del presente giudizio.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1- bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 20.12.2018

Il Presidente

Dr. Domenico Chindemi

