

Civile Ord. Sez. 6 Num. 17867 Anno 2022

Presidente: ESPOSITO ANTONIO FRANCESCO

Relatore: PUTATURO DONATI VISCIDO DI NOCERA MARIA GIULIA

Data pubblicazione: 01/06/2022

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al numero 29691 del ruolo generale dell'anno 2020,
proposto

Da

Giuseppe Alessandro Di Biasi e Salvatore Andrea Di Biasi
rappresentati e difesi, giusta procura speciale su foglio separato
allegato al ricorso, dall'Avv.to Alessandro Furci, elettivamente
domiciliati presso l'indirizzo di posta elettronica (PEC)
alessandrofurci@pec.it;

-ricorrenti -

Contro



Agenzia delle entrate, in persona del Direttore *pro tempore*,
domiciliata in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura
Generale dello Stato che la rappresenta e difende;

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale
della Sicilia n. 2249/06/20, depositata in data 23 aprile 2020.

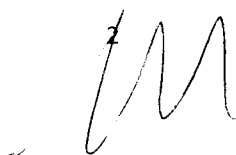
Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26
aprile 2022 dal Relatore Cons. Maria Giulia Putaturo Donati Viscido di
Nocera.

RILEVATO CHE

- Giuseppe Alessandro Di Biasi e Salvatore Andrea Di Biasi propongono
ricorso, affidato a un motivo, per la cassazione della sentenza indicata
in epigrafe, con cui la Commissione Tributaria Regionale della Sicilia
aveva accolto l'appello dell'Agenzia delle entrate, in persona del
Direttore pro tempore avverso la sentenza n. 827/03/2014 della
Commissione Tributaria Provinciale di Catania di accoglimento del
ricorso proposto avverso l'avviso di accertamento con il quale l'Ufficio
aveva revocato l'agevolazione "prima casa" Iva (fruita al 4%) in
relazione all'acquisto di un alloggio in corso di costruzione per mancato
trasferimento da parte dei contribuenti della residenza nel Comune ove
era situato l'immobile entro il termine di diciotto mesi dalla data di
stipula dell'atto in data 31.10.2008, registrato il 5.11.2008, ai sensi
dell'art. 1, nota II-*bis*, della Tariffa parte prima allegata al d.P.R. n.
131/1986;

- l'Agenzia delle entrate resiste con controricorso;

-sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 *bis*
cod. proc. civ., risulta regolarmente costituito il contraddittorio;



CONSIDERATO CHE

1. Con l'unico motivo di ricorso si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1472 c.c., in combinato disposto con l'art. 1, nota II-bis della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/1986, per avere la CTR ritenuto legittimo l'avviso di accertamento in questione non avendo i contribuenti trasferito nel termine di diciotto mesi dalla stipula dell'atto di acquisto la propria residenza nel Comune ove era situato l'immobile, senza considerare che, nella specie, trattavasi di atto di permuta del 31.10.2008 avente ad oggetto il trasferimento di un bene attuale (terreno) contro un bene futuro (unità immobiliare) la cui disponibilità sarebbe avvenuta in capo ai permutanti ad ultimazione dei lavori e consegna dei beni futuri, per cui, ad avviso dei ricorrenti, solo da quel momento sarebbe potuto decorrere il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza.

2. Il motivo è infondato.

3. Com'è noto, l'art. 1, nota II *bis*, lett. a) della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, tra le altre condizioni, stabilisce 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»*, aggiungendo che *«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»*.

La residenza dell'acquirente nel comune in cui si trova l'immobile è, dunque, un elemento costitutivo del beneficio "prima casa", che viene provvisoriamente accordato anche quando l'acquirente risieda altrove



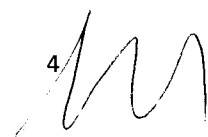
ma, nell'atto di acquisto, dichiararsi di voler trasferire in quel comune sua residenza.

In quest'ultimo caso, l'acquirente assume nei confronti del fisco l'obbligo di provvedere ad effettuale tale trasferimento nel termine di diciotto mesi, determinandosi, in caso di inadempimento, la decadenza dal beneficio (v. da ultimo Cass., Sez. 6-5, n. 28860 del 01/12/2017; Cass., Sez. 6-5, n. 2527 del 05/02/2014).

Proprio perché il menzionato trasferimento costituisce un obbligo del contribuente, assumono rilievo gli eventuali ostacoli nell'adempimento che non siano ad esso imputabili (v. Cass., Sez. 5, n. 14399 del 07/06/2013).

La decadenza può, dunque, essere esclusa se il mancato trasferimento della residenza nel termine indicato sia dovuto a causa di forza maggiore, da intendersi come evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente (così Cass. Sez. 6-5, n. 28838 del 08/11/2019; Cass., Sez. 6-5, n. 26328 del 19/10/2018; Cass. Sez. 6-5, n. 1588 del 23/01/2018; v. anche Cass., Sez. 6-5, n. 17225 del 12/07/2017).

Questa Corte ha affermato che "ai fini della fruizione dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa, e in applicazione dell'art. 1, nota II *bis*, comma 1, lett. a), della Tariffa, Parte Prima, d.P.R. n. 131 del 1986, l'acquirente assume un vero e proprio obbligo verso il fisco con la dichiarazione di voler stabilire la propria residenza nel comune in cui è sito l'immobile, da adempiere nel termine perentorio, e non sollecitatorio, di diciotto mesi dalla stipula dell'atto, comportando il suo inadempimento la decadenza dal beneficio, anticipato al momento della registrazione, salva la configurabilità della forza maggiore" (Sez. 5, *Ordinanza n. 17629 del 2021*).


4 

Secondo l'insegnamento di questa Corte *"In tema di imposta di registro, la fruizione delle agevolazioni cosiddette "prima casa" postula, nel caso di acquisto di immobile ubicato in un comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, che quest'ultimo trasferisca ivi la propria residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto, altrimenti verificandosi l'inadempimento di un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, con conseguente decadenza dal beneficio, provvisoriamente accordato dalla legge, salva la ricorrenza di una situazione di forza maggiore, caratterizzata dalla non imputabilità al contribuente e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, la cui ricorrenza va esclusa in caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione, atteso che, in assenza di specifiche disposizioni, non vi è ragione di differenziare il regime fiscale di un siffatto acquisto rispetto a quello di un immobile già edificato."* (Cass. n. 9433 del 2018; Cass. n. 7067/14, 13148/16, 20066/15, 2527/14, 9776/2009, sez. un. n. 1196/00).

Conforme a tali principi è la decisione impugnata, avendo la CTR ritenuto la legittimità dell'avviso di revoca dell'agevolazione prima casa essendo i contribuenti decaduti da quest'ultima per non avere trasferito la propria residenza nel comune di ubicazione dell'immobile nel termine di diciotto mesi dalla stipula dell'atto di permuta senza che la mancata ultimazione dei lavori dell'alloggio rilevasse ai fini della decorrenza del detto termine, atteso che - come precisato dal giudice di appello - *elemento costitutivo della fattispecie è il trasferimento della residenza non nella prima casa ma nel comune in cui essa si trova.*

4. In conclusione, il ricorso va rigettato.

5. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

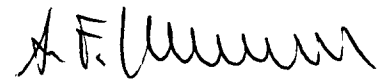
5 

P.Q. M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che si liquidano in euro 2.300,00, oltre spese prenotate a debito;

Dà inoltre atto, ai sensi dell'art.13 comma 1 quater D.P.R. n.115/2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Il Presidente



Corte di Cassazione - copia non ufficiale