

Rilevato che:

1. – con sentenza n. 626/29/15, depositata il 9 aprile 2015, la Commissione tributaria regionale della Toscana ha rigettato l'appello dell'Agenzia delle Entrate così confermando la decisione di prime cure che, su ricorso di Minelli Giampaolo, aveva annullato l'avviso di liquidazione col quale erano stati revocati i benefici concessi per l'acquisto della prima casa di abitazione in relazione a contratto di compravendita registrato in data 17 agosto 2007, contratto, questo, cui aveva fatto seguito (nel quinquennio), giusta contratto registrato il 10 settembre 2007, il trasferimento dell'immobile già acquistato, con riacquisto, però, di nuova abitazione sulla base di scrittura privata non autenticata registrata in data 5 settembre 2008;

- il giudice del gravame ha ritenuto che ai fini dell'acquisto di altro immobile, entro l'anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici previsti per la prima casa di abitazione, rilevasse (anche) il contratto concluso per scrittura privata non autenticata (epperò registrata entro detto termine annuale) in quanto atto traslativo ad effetti reali cui, nella fattispecie, aveva fatto seguito (anche) la domanda giudiziale di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni apposte alla scrittura privata (domanda definita con sentenza del 27 aprile 2010, trascritta il 19 maggio 2010);

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

- la parte intimata non ha svolto attività difensiva.

Considerato che:

1. – l'Agenzia 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, della tariffa allegata, parte prima, e degli artt. 2643, 2644 e 2657 cod. civ., deducendo, in sintesi, che, - ai fini della conservazione delle agevolazioni previste per la prima casa di abitazione (ai sensi dell'art. 1, nota II bis, c. 4, cit.), - nel caso di

trasferimento dell'immobile entro il quinquennio dal suo acquisto agevolato, il riacquisto (entro l'anno dal trasferimento) di «altro immobile da adibire a propria abitazione principale» postula la trascrizione dell'atto quale adempimento idoneo (in via esclusiva) a rendere opponibile l'atto ai terzi (inclusa l'amministrazione finanziaria) ed a garantire la definitività («stabilità/effettività») dell'acquisto immobiliare;

2. - il motivo è destituito di fondamento;

3. - la Corte ha già statuito che, - con la disposizione di cui all'art. 1, nota II-bis, comma 4, della tariffa, parte I, 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];

- e, 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);

3.1 - si è, altresì, osservato che, in tema di imposta di registro, deve ritenersi, sulla base della normativa tributaria vigente, che il legislatore ha inteso ampliare il concetto di terzo cui fa riferimento l'art. 2704 cod. civ., comprendendovi anche l'Amministrazione finanziaria, titolare di un diritto di imposizione collegato al negozio documentato e suscettibile di pregiudizio per effetto di esso (ad esempio attraverso fittizie retrodatazioni), così che deve farsi riferimento al momento in cui la scrittura privata (con la sua registrazione) ha acquistato data certa (v. Cass., 24 marzo 2017, n. 7621; Cass., 17 dicembre 2008, n. 29451); e, del resto, la data di registrazione delle scritture private non autenticate di sovente ha segnato il *discrimen* della disciplina intertemporale volta a regolare la successione di disposizioni normative (v. tra le diverse, in tema di imposta di registro, lo stesso d.p.r. n. 131 del 1986, art. 79, c. 1; la l. 22 aprile 1982, n. 168, art. 1, c. 2; il d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, art. 2, c. 1, conv. in l. 5 aprile 1985, n. 118; il d.m. 21 dicembre 2015, art. 2);

3.2 - la certezza del riacquisto infrannuale, nella fattispecie considerata, consegue, dunque, dalla stessa data di registrazione dell'atto di compravendita che, per come si è anticipato, nemmeno rileva (in via esclusiva) ai fini del consolidamento dell'agevolazione siccome questo effetto conseguendo (solo) dall'effettiva destinazione

dell'unità immobiliare a (nuova) abitazione del contribuente (requisito, questo, che, peraltro, non è in contestazione tra le parti);

- la stabilità di un siffatto acquisto, - qual implicata dal titolo contrattuale impiegato (scrittura privata a sottoscrizioni non autenticate), - non opera, allora, sul piano dell'adempimento prescritto al contribuente (riacquisto infrannuale con destinazione dell'immobile a sua abitazione) ma, al più, per il profilo della conservazione delle agevolazioni, avuto riguardo, quindi, al (più lungo) termine (quinquennale) prefigurato dalla disposizione normativa in discorso (art. 1, nota II bis, c. 4) con riferimento al «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»; fattispecie quest'ultima che, peraltro, nel caso che ne occupa rimane esclusa in ragione della pronuncia giudiziale di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni apposte alla scrittura privata in questione (con effetto dalla data di trascrizione della relativa domanda giudiziale, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 2652, c. 1, n. 3, ed all'art. 2657 cod. civ.; v. Cass., 19 dicembre 2016, n. 26102; Cass., 30 gennaio 1997, n. 930);

3.3 - va, del resto, rimarcato che, in tema di agevolazioni fiscali, deve ritenersi sussistente una simmetria nella interpretazione delle relative disposizioni istitutive, in quanto se è vero che dette disposizioni sono di stretta interpretazione, - e, così, sottoposte «ad interpretazione rigida ed anelastica, in quanto rigorosamente legata al dato letterale» ed insuscettibili (anche) di un'interpretazione logico-evolutiva e costituzionalmente orientata (così Cass. Sez. U., 3 giugno 2015, n. 11373; v., altresì, *ex plurimis*, Cass., 27 aprile 2018, n. 10213; Cass., 9 aprile 2018, n. 8618; Cass. Sez. U., 22 settembre 2016, n. 18574; Cass., 25 marzo 2011, n. 6925), - del pari insuscettibili di una interpretazione analogica rimangono le

(corrispondenti) disposizioni che prevedono decadenze dalle (e quale sanzione rispetto al godimento delle) agevolazioni già concesse (sulla natura di stretta interpretazione delle norme sulla decadenza v., *ex plurimis*, nella giurisprudenza tributaria, Cass., 17 ottobre 2019, n. 26353; Cass., 12 gennaio 2017, n. 580; Cass., 4 marzo 2016, n. 4351; e, in termini più generali, Cass., 12 dicembre 2018, n. 32154; Cass., 15 giugno 2018, n. 15780; Cass., 2 novembre 2017, n. 26070; Cass., 26 giugno 2000, n. 8700; Cass., 10 aprile 1990, n. 3023);

4. - va, in conclusione, posto il seguente principio di diritto: «Ai fini della disciplina posta, in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, dall'art. 1, nota II-bis, comma 4, della tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131 del 1986, ed in relazione alla causa di decadenza costituita dal trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto agevolato, la fattispecie di deroga alla decadenza si perfeziona se, entro l'anno da detto trasferimento, il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile che venga effettivamente adibito a sua abitazione principale e, a tal fine, rileva l'atto di acquisto avente data certa in ragione della sua registrazione (art. 2704 cod. civ.), non essendo necessaria anche la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari»;

5. - nulla va disposto quanto alle spese del giudizio di legittimità, in difetto di attività difensiva dell'intimata;

- nei confronti della ricorrente non sussistono i presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso principale, trattandosi di ricorso proposto da un'amministrazione dello Stato che, mediante il meccanismo della prenotazione a debito, è esentata dal pagamento delle imposte e tasse che gravano sul processo (cfr., *ex plurimis*, Cass., 29 gennaio 2016, n. 1778; Cass., 5 novembre 2014,

n. 23514; Cass. Sez. U., 8 maggio 2014, n. 9938; Cass., 14 marzo 2014, n. 5955).

P.Q.M.

La Corte

- rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 22 gennaio 2020.

Il Presidente
dott. Giacomo Maria Stalla
