



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta da

Ernestino Luigi Bruschetta
Giovanni La Rocca
Filippo D'Aquino
Roberto Succio
Maria Giulia Putaturo
Donati Viscido di Nocera

Presidente -
Consigliere -
Consigliere rel. -
Consigliere -
Consigliere -

Oggetto: tributi – IVA
– aliquota agevolata –
residenza – termine -
perentorietà

R.G.N. 5700/2022

CC – 04/07/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5700/2022 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. (omissis) in persona del Direttore pro tempore, rappresentata e difesa *ex lege* dall'Avvocatura Generale dello Stato, elettivamente domiciliata in Roma, Via dei Portoghesi, 12

– *ricorrente* –

contro

(omissis)

(omissis)

(omissis)

– *controricorrente* –



avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Sicilia, Sezione staccata di Messina, n. 8045/92/21, depositata in data 17 settembre 2021

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 4 luglio 2023 dal Consigliere Relatore Filippo D'Aquino.

RILEVATO CHE

1. Il contribuente (omissis) (omissis) a impugnato un avviso di liquidazione di maggiore IVA relativamente all'immobile sito in Comune di (omissis) acquistato dal contribuente in data (omissis) (omissis) in relazione al quale l'Ufficio disconosceva l'applicazione dell'aliquota agevolata per l'acquisto di immobili «prima casa» non di lusso, per non avere il contribuente trasferito la propria residenza entro il termine di 18 mesi dall'acquisto.

2. La CTP di Messina ha rigettato il ricorso.

3. La CTR della Sicilia, Sezione staccata di Messina, con sentenza in data 17 settembre 2021, ha accolto l'appello del contribuente. Ha ritenuto il giudice di appello che il termine di 18 mesi ha carattere meramente sollecitatorio e che l'impossibilità di realizzare il proposito abitativo entro i termini va valutato secondo parametri di buona fede.

4. Propone ricorso per cassazione l'Ufficio, affidato a un unico motivo; resiste con controricorso il contribuente.

CONSIDERATO CHE

1. Con l'unico motivo si deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, nota 2-bis della Tariffa Allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Osserva parte ricorrente come il giudice di appello abbia richiamato un precedente di questa Corte (Cass., Sez. V, 11 febbraio 2011, n. 3507) che concerneva la precedente formulazione della norma, la quale non prevedeva alcun termine, sotto pena di decadenza dall'agevolazione, per il trasferimento della residenza principale nell'immobile acquistato.



Deduce, diversamente, il ricorrente, che il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza ha natura perentoria e il suo rispetto ha natura costitutiva del diritto alla conservazione dell'agevolazione, anche se il mancato trasferimento della residenza è dovuto a circostanze non dipendenti dalla volontà dell'acquirente.

2. Il ricorso è fondato nei termini che seguono. Dispone la Nota 2-*bis* della Tariffa Parte 1, Articolo 1, allegata al d.P.R. n. 131/1986, nella formulazione *pro tempore*, che ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso è necessario – oltre alla dichiarazione nel contratto di acquisto che l'immobile sia acquistato come prima casa e che l'acquirente non sia titolare di altri diritti di proprietà - che *«l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza»*.

3. Secondo la più recente e consolidata giurisprudenza di questa Corte, *«per la fruizione dei benefici cd. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, è richiesto che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto rilevando, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili (Cass. n. 1588 del 2018)»*



(Cass., Sez. VI, 22 ottobre 2021, n. 29599; conf. Cass., Sez. VI, 23 gennaio 2018, n. 1588; Cass., Sez. V, 17 novembre 2021, n. 34865).

4. Nel qual caso, il termine triennale di cui all'art. 76, comma 2, d.P.R. n. 131/1986 decorre non dalla registrazione dell'atto ma dal momento in cui il trasferimento della residenza sia successivamente rimasto ineseguito o ineseguibile e, dunque, al più tardi, dal diciottesimo mese successivo alla registrazione dell'atto (Cass., Sez. VI, 1° dicembre 2017, n. 28860; Cass., Sez. V, 3 febbraio 2017, n. 2896; Cass., Sez. V, 28 giugno 2016, n. 13338; Cass., Sez. VI, 19 gennaio 2016, n. 840; Cass., Sez. VI, 5 febbraio 2014, n. 2527).

5. Deve, quindi, ritenersi superato l'orientamento secondo cui il termine per il trasferimento della residenza, ai fini dei benefici prima casa, abbia natura sollecitatoria, avendo invero natura perentoria. La sentenza impugnata non ha fatto corretta applicazione dei suddetti principi. Il ricorso va, pertanto, accolto e la sentenza cassata, dovendosi valutare l'esistenza di circostanze caratterizzate dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, nonché le questioni rimaste assorbite; il rinvio opera anche per la regolazione delle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Sicilia, sezione staccata di Messina, in diversa composizione, anche per la regolazione e la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 4 luglio 2023

Il Presidente

Ernestino Luigi Bruschetta

