

Civile Ord. Sez. 5 Num. 30585 Anno 2023

Presidente: PAOLITTO LIBERATO

Relatore: DI PISA FABIO

Data pubblicazione: 03/11/2023



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7311/2020 R.G. proposto da:

TOZZI MAURO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA L. CARO 62, presso lo studio dell'avvocato CICCOTTI SIMONE (CCCSMN64H06H501C) che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato LA MOTTA MARCO (LMTMRC71L25H501F);

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, elettivamente domiciliata in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO (ADS80224030587) che la rappresenta e difende;

-controricorrente-

avverso SENTENZA di COMM.TRIB.REG. ROMA n. 7333/2018 depositata il 23/10/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 22/06/2023 dal Consigliere FABIO DI PISA.

RILEVATO CHE

1. la Commissione Tributaria Regionale del Lazio, con sentenza n. 7333/16/2018, depositata in data 23/10/2018 e non notificata, in riforma della sentenza di primo grado, rigettava l'impugnazione avverso il provvedimento con cui l'ufficio aveva dichiarato il contribuente Mauro Tozzi decaduto dal beneficio dell'acquisto della prima casa;

1.1. i giudici di appello ritenevano corretto l'operato dell' Agenzia delle Entrate la quale aveva ritenuto che il contribuente, quanto all'acquisto dell'unità sita in Roma, Via Nicostene n. 5, località Casalpalocco, non era in possesso dei requisiti di cui all'art. 1, nota 2-*bis*, comma 1 lett. b) della Tariffa parte prima allegata al DPR 131/1986, atteso che alla data dell'acquisto era proprietario esclusivo di altro immobile sito nel comune di Roma, Via Terenzio ed aveva trasferito volontariamente la propria residenza in tale immobile, adibito ad uso promiscuo, dal 28/10/2010 al 31/01/2014, risultando che detto immobile era certamente idoneo all'uso abitativo del contribuente;

2. contro detta sentenza Mauro Tozzi propone ricorso per cassazione affidato a due motivi, ed ha depositato memoria;

3. l'Agenzia delle Entrate resiste con controricorso.

CONSIDERATO CHE

1. con il primo motivo si deduce ex art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ. violazione e falsa applicazione dell'art. 1, nota 2-*bis* della Tariffa parte prima allegata al d.P.R. 131/1986, lamentandosi, che i giudici di appello, non avevano valutato le specifiche contestazioni circa la non idoneità della unità immobiliare sita in Roma, Via Terenzio a soddisfare le esigenze abitative del richiedente il beneficio;

2. con il secondo motivo si denuncia, ex art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ. violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 2729 cod. civ. assumendo che la Commissione Tributaria Regionale non aveva considerato che nel caso in esame gravava sull'ufficio l'onere di comprovare la idoneità dell'altro bene a soddisfare le esigenze abitative del richiedente il beneficio;

3. il ricorso deve essere rigettato per le ragioni appreso specificate;

3.1. si tratta di motivi suscettibili di considerazione congiunta, in quanto tutti basati sulla medesima questione attinente alla rilevanza dell'inidoneità soggettiva dell'immobile acquistato, al fine di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della cd. "prima casa";

3.2. giova premettere che l'art. 1, nota II-*bis*, lett. b), della Tariffa, parte I, nella sua attuale formulazione indica *sic et simpliciter* la mera "prepossidenza" di un immobile, indipendentemente dalle sue effettive e reali caratteristiche, fra gli elementi ostativi alla fruizione delle agevolazioni fiscali sulla c.d. "prima casa". In passato, invece, il legislatore aveva espressamente subordinato il diniego del riconoscimento delle agevolazioni al caso della prepossidenza di un immobile idoneo ad abitazione, creando così mediante una sorta *fictio iuris*, un particolare caso di impossidenza nell'ipotesi in cui, nonostante la titolarità giuridica dell'immobile, questo, in concreto, non potesse realizzare quegli scopi cui la disciplina agevolativa è preordinata. Tale requisito ha riguardato, in particolare, gli acquisti verificati si nel biennio 1993-1995, poiché in sede di conversione la legge 24 marzo 1993, n. 75, aveva inserito nell'art. 1, primo comma, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16 (18), un nuovo requisito, rispetto alla precedente formulazione della norma, per effetto del quale l'acquirente doveva dichiarare «di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione».

In seguito il legislatore è intervenuto in materia e con la legge 28 dicembre 1995, n. 549, rettificando l'allora vigente disciplina, ha

stabilito, all'art. 3, comma 131, che per fruire delle agevolazioni l'acquirente dovesse dichiarare unicamente «di non essere titolare ... dei diritti di proprietà, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare», espungendo così il requisito dell'idoneità abitativa;

3.3. la giurisprudenza ha per lo più affermato che ai sensi dell'art. 1, nota II-*bis*, lett. b), della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, sufficiente e bastevole la preesistenza di un immobile destinabile ad "adeguata abitazione" e la Corte Costituzionale, con ordinanza 6 luglio 2011, n. 203 (34), nel dichiarare la manifesta inammissibilità di una questione di illegittimità costituzionale relativa all'art. 1, nota II-*bis*, letto b), della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, così come modificata dalla legge n. 549/1995, ha richiamato l'interpretazione della Corte di legittimità, affermando che la sostituzione nella legge sulle agevolazioni sulla prima casa dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con "casa di abitazione" è da intendersi nel senso che «la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato»;

3.4. orbene, ad avviso del Collegio, la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione del condivisibile principio, cui in questa sede va data continuità, per cui in tema di agevolazioni prima casa, ai sensi dell'art. 1, comma 4, e nota II *bis*, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - nel testo (applicabile "*ratione temporis*") introdotto dall'art. 16 del d.l. n. 155 del 1993 (conv., con modificazioni, nella l. n. 243 del 1993) - «l'idoneità» dell'abitazione pre-posseduta va valutata sia sotto il profilo oggettivo (effettiva inabitabilità), che sotto quello soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che il beneficio trova applicazione anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che

non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (Sez. 5 - , Sentenza n. 2565 del 02/02/2018, Rv. 646929 – 01), conf. Sez. 5 - , Ordinanza n. 19989 del 27/07/2018, Rv. 649937 – 01;

3.5. le censure, nella sostanza, sono solamente in fatto a fronte della ricostruzione dei giudici di appello i quali hanno accertato che l'immobile sito in Roma, Via Terenzio era idoneo a costituire