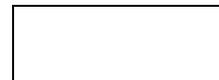


Civile Ord. Sez. 5 Num. 4713 Anno 2025

Presidente: DI PISA FABIO

Relatore: LIBERATI ALESSIO

Data pubblicazione: 22/02/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5993/2024 R.G. proposto da:

DI MAIO GENNARO, SCOTTO DI LUZIO EMILIA, rappresentati e difesi
dall'avvocato FABRICATORE CLAUDIO (FBRCLD59T22F839S)

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, L'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO
rappresentata e difesa *ex lege* (ADS80224030587)

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA II
GRADO CAMPANIA n. 4659/2023 depositata il 26/07/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/01/2025 dal
Consigliere ALESSIO LIBERATI.

FATTI DI CAUSA

1. I ricorrenti, coniugi dal 1985, a partire da tale data hanno occupato l'immobile per cui è procedimento come casa coniugale. Nel 2017, il Tribunale di Napoli ha emesso una sentenza che riconosceva loro il diritto di proprietà sull'immobile per usucapione.

2. L'Agenzia delle Entrate ha emesso un avviso di liquidazione per l'imposta di registro applicando l'aliquota ordinaria anziché quella agevolata, sostenendo che i ricorrenti non avevano reso la dichiarazione di volersi avvalere dell'agevolazione "prima casa" prima della registrazione della sentenza.

3. La Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha rigettato il ricorso formulato dai contribuenti, i quali sostenevano che la sentenza di usucapione, avendo accertato la loro residenza nell'immobile dal 1985, avrebbe dovuto essere equiparata ad un atto di trasferimento a titolo oneroso ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, contestando altresì il criterio di valutazione dell'immobile effettuata dall'Agenzia delle Entrate, sostenendo che si basasse esclusivamente sui valori OMI.

4. Impugnata la decisione, la CTR ha confermato la statuizione di prime cure, sulla considerazione che i ricorrenti non avessero ottemperato alla condizione prevista dalla Nota II-*bis* dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, per l'applicazione del beneficio "prima casa", la quale richiede che la dichiarazione di volersi avvalere dell'agevolazione sia resa prima della registrazione dell'atto di trasferimento, e che il valore imponibile dell'immobile ai fini dell'imposta di registro fosse stato calcolato, oltre che con i valori OMI, anche confrontando il valore con quello di altri immobili simili nella stessa zona, dimostrando la congruenza del valore determinato, ed evidenziando che gli appellanti non avevano fornito prove contrarie a sostegno della loro contestazione.

5. Proposto ricorso per cassazione ad opera dei contribuenti sulla base di due motivi è stata formulata dal Consigliere delegato PDA ai sensi dell'art. 380 *bis* cpc, rilevandosi la manifesta infondatezza in ragione della errata ricostruzione in fatto, atteso che la decisione si basava in realtà sulla omessa dichiarazione delle parti contribuenti e

che il parametro OMI era stata utilizzato congiuntamente ad altri elementi.

5.1. Le parti ricorrenti hanno chiesto la decisione della causa.

6. L'ufficio risulta costituito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 8, nota II *bis*, della tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, introdotta dall'art. 23, comma secondo, del d.l. 2 marzo 1989, n. 69, convertito nella legge 27 aprile 1989, n. 154., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

1.1. Il motivo è infondato, anche alla luce della condivisibile costante giurisprudenza di questa Corte (vedi per tutte Cass.1270/2021).

1.2. Nel caso di specie il contribuente, al fine di non perdere l'agevolazione "prima casa", nei tempi stabiliti (ossia prima della registrazione della sentenza) avrebbe dovuto comunicare l'applicazione del regime ed esternare il possesso delle condizioni previste dalla legge.

1.3. Il trasferimento di proprietà dell'abitazione principale per usucapione, invero, non impedisce il trattamento fiscale di favore, ma è indispensabile il rispetto delle regole e dei vincoli temporali previsti dal legislatore per beneficiare dell'agevolazione fiscale.

1.4. Il godimento dei benefici fiscali connessi all'acquisto della prima casa presuppone, come già chiarito dalla citata giurisprudenza, tra l'altro, che il contribuente manifesti la volontà di fruirne nell'atto di acquisto dell'immobile, dichiarando espressamente, pena l'inapplicabilità dei benefici stessi: a) di volersi stabilire nel Comune dove si trova l'immobile; b) di non godere di altri diritti reali su immobili nello stesso comune; c) di non avere già fruito dei medesimi benefici, secondo quanto prescritto dalla Nota II bis della Tariffa allegata al

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (nel testo vigente *ratione temporis*; cfr. Cass. n. 3449 del 2009).

1.5. La necessità della collaborazione del contribuente per il godimento dell'agevolazione, dovuta alla formulazione delle corrispondenti dichiarazioni, da rendersi nell'atto di acquisto, ha indotto questa Corte (Cass. n. 14117 del 2010; n. 23588 del 2011; n. 2261 de/03/02/2014) a ritenere, con decisione qui confermata, che il caso in esame costituisca un'eccezione - unitamente alle ipotesi in cui sia esplicitamente prevista la presentazione di un'istanza - al principio generale, desumibile dal D.P.R. n. 131 del 1986 art. 77, secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea imposizione (così Cass. n. 10354 del 2007 e 14117 del 2010 cit., Sez. 6- 5, n. 11560 del 06/06/2016).

1.7. Le manifestazioni di volontà, sopra menzionate, vanno dunque rese, attenendo ai presupposti dell'agevolazione, anche quando il contribuente intenda far valere il proprio diritto all'applicazione dei relativi benefici rendendosi acquirente a titolo originario, come nel caso di usucapione; in tal caso egli dovrà rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene, dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo (Cass. n. 2261 de/03/02/2014).

1.8. Va rimarcato che con ordinanza di questa Corte n. 635 del 2017, è stato statuito che "In tema di agevolazioni "prima casa", le manifestazioni di volontà prescritte dall'art. 1, nota II bis, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 vanno rese sempre, anche ove l'acquisto sia avvenuto a titolo originario per usucapione, prima della registrazione del provvedimento del giudice, atteso il carattere necessario della collaborazione del contribuente, che integra un

presupposto del beneficio e costituisce un'eccezione al principio generale secondo cui un'agevolazione non richiesta al momento della imposizione non è perduta, potendosi rimediare, nei previsti limiti temporali, all'erroneità di quest'ultima".

1.9. Ne consegue la infondatezza del motivo.

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 51 d.p.r. 26.4.1986, n. 131, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per avere la Corte di giustizia di II grado di Napoli, in tema di imposta di registro, ritenuto legittimo l'avviso di liquidazione fondato esclusivamente sui valori OMI.

2.1. La censura è, parimenti, infondata.

2.2. Questa Corte ha affermato la illegittimità del ricorso ai soli parametri OMI, precisando che in tema di imposta di registro su cessioni immobiliari, l'avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta non è sufficientemente motivato se ha rettificato il valore dell'immobile facendo esclusivo riferimento alle quotazioni OMI, poiché queste, in difetto di ulteriori elementi, non indicano congruamente il valore venale in comune commercio del bene - che può variare in funzione di molteplici parametri, quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico e lo stato delle opere di urbanizzazione - ed integrano un elemento privo dei requisiti di precisione e gravità (Cass. 13/08/2024, n. 22804 (Rv. 672313 - 01)).

2.3. Tuttavia, nel caso di specie, contrariamente a quanto deducono i ricorrenti, i valori OMI, in ossequio alla legge ed all'interpretazione giurisprudenziale, sono stati utilizzati come ausilio e non come unico termine di stima, non costituendo i medesimi "fonte tipica di prova del valore venale in comune commercio" (Cass. Ord. 21054/2021 e Cass. Ord. 7175/2021).

2.4. Per come risulta dalla sentenza impugnata l'amministrazione ha, infatti, ricostruito il valore degli immobili tenendo sì conto delle

quotazioni della Banca dati OMI, ma utilizzando, comunque, il metodo comparativo diretto, ponendo cioè a confronto i trasferimenti di immobili commerciali ubicati nell'ambito dello stesso territorio comunale ed aventi caratteristiche e condizioni analoghe.

2.5. La censura deve, dunque, essere respinta, avendo il giudice del gravame rettamente applicato la norma per come rilevato in seno alla PDA.

3. In conclusione, il ricorso va rigettato.

4. Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza, e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

5. In conseguenza dell'esito del giudizio ricorrono i presupposti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il pagamento di una somma pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

6. Ai sensi dell'art. 380 *bis* c.p.c. in combinato disposto con l'art. 96 c.p.c. deve disporsi la condanna per responsabilità aggravata in favore di parte vittoriosa e la condanna in favore della Cassa delle ammende, come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti a rifondere a parte controricorrente le spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 2.500,00 per compensi professionali, oltre spese prenotate a debito.

Condanna i ricorrenti a rifondere all'ufficio controricorrente, ai sensi dell'art. 380 *bis* c.p.c. e 96, terzo comma, c.p.c., l'importo pari ad euro 2.500,00.

Ai sensi dell'art. 380 *bis* c.p.c. e 96, quarto comma, c.p.c. condanna le parti ricorrenti al pagamento della somma di euro 1.500,00 in favore della Cassa delle ammende.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, il 29/01/2025.