

Civile Ord. Sez. 6 Num. 29365 Anno 2022

Presidente: ESPOSITO ANTONIO FRANCESCO

Relatore: LA TORRE MARIA ENZA

Data pubblicazione: 10/10/2022

ORDINANZA

sul ricorso 14775-2020 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001, in persona del
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- ricorrente -

contro

GIANDOMENICO;

- intimato -

avverso la sentenza n. 6713/13/2019 della COMMISSIONE
TRIBUNARIA REGIONALE del LAZIO, depositata il 02/12/2019;

2019
22

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 05/07/2022 dal Consigliere Relatore Dott. MARIA
ENZA LA TORRE.

4

/

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ritenuto che:

L'Agenzia delle entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR del Lazio, che in controversia su impugnazione da parte di Giandomenico di avviso di liquidazione per imposta di registro anno 2012 per revoca delle agevolazioni "prima casa" - per essere già proprietario di altro immobile sito nello stesso Comune - ha respinto l'appello dell'Ufficio. La CTR, preso atto della sentenza della Corte cost. n. 203/2011 e dell'indirizzo della giurisprudenza di legittimità che tiene conto di circostanze di natura soggettiva e oggettiva, imponendo l'apprezzamento delle concrete esigenze personali e della effettiva idoneità del fabbricato pre-posseduto (nella fattispecie inadeguato per le ridotte dimensioni, 2,5 vani), ha confermato la decisione della CTP di Roma, ritenendo ricorrere i presupposti per l'agevolazione richiesta. Il contribuente è rimasto intimato.

Considerato che

1. Con l'unico motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.1 parte 1, nota II-bis, del DPR n.131 del 1986 e dell'art.2697 del Codice civile, in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c..

2. Il motivo è infondato, avendo la CTR correttamente riconosciuto il beneficio all'acquirente di immobile già proprietario di altro immobile ma inidoneo alle sue esigenze abitative.

2.1. Secondo il più recente indirizzo della giurisprudenza di legittimità, il concetto di idoneità dell'immobile da adibire ad abitazione principale deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione e ciò anche alla luce della *ratio* della disciplina, che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della sua famiglia.

2.2. Conforta detta interpretazione la pronuncia della Corte Costituzionale che, nel dichiarare la manifesta inammissibilità di una questione di legittimità costituzionale relativa alla lettera b) del numero 1) della nota 1I-bis dell'art. 1 della tariffa parte prima del d.P.R. n.

131/1986 - come modificata dalla legge 1995 n. 549 - ha richiamato la interpretazione "costituzionalmente orientata" delle pronunce della Cassazione (citando, in particolare, (Cass. n. 100 del 2010 e Cass. n. 18128 del 2009), affermando che la intervenuta sostituzione nella legge sulla "prima casa" dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con quella "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"* (Cfr. Corte Costituzionale Ord. n. 203 del 22.06.2011).

2.3. Va pertanto ribadito che: *"In tema di "agevolazioni prima casa, «l'idoneità» della casa di abitazione pre-posseduta va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che ricorre l'applicazione del beneficio anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato"* (Cass. 2565/2018).

3. Tali principi, invero, sono stati correttamente richiamati nella sentenza impugnata, la quale ha ritenuto, in base alle caratteristiche dell'immobile e alle esigenze abitative del contribuente, che "non costituisce ostacolo all'applicazione delle agevolazioni prima casa la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile, purché per qualsiasi ragione sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione", dovendosi valutare, anche dal punto di vista soggettivo, le esigenze abitative del nucleo familiare.

4. Il ricorso va conseguentemente rigettato. Nulla sulle spese in mancanza di costituzione dell'intimato. Risultando soccombente una

parte ammessa alla prenotazione a debito del contributo unificato per essere amministrazione pubblica difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, non si applica l'art. 13, comma 1-quater d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Roma, 5 luglio 2022