



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA

4981.21

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

ENRICO MANZON - Presidente -

ANGELINA-MARIA PERRINO - Consigliere -

PAOLO CATALLOZZI - Consigliere -

MARIA GIULIA PUTATURO - Consigliere -

DONATI VISCIDO DI NOCERA

GIAN ANDREA CHIESI - Rel. Consigliere - Rep.

AGEVOLAZIONI  
FISCALI PRIMA CASA  
- DECADENZA

Ud. 26/11/2020 - CC

C. P. M. 4981

R.G.N. 26116/2012

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 26116-2012 proposto da:

(omissis) (C.F. (omissis)), rapp. e dif., in  
virtù di procura speciale in cale al ricorso, dagli Avv.ti  
(omissis), presso lo  
studio della quale è elett.te dom.to in (omissis)  
(omissis);

**- ricorrente -**

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. (omissis)), in persona del  
Direttore p.t., legale rappresentante, dom.to in (omissis)  
(omissis);

**- intimata -**

4648  
2020

*A*

**nonché**

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, in persona del Ministro *p.t.*, dom.to *ope legis* in ROMA, alla VIA DEI PORTOGHESI, n. 12, presso L'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 62/66/12 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE della LOMBARDIA, sez. st. di BRESCIA, depositata il 30/04/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/11/2020 dal Consigliere Dott. GIAN ANDREA CHIESI;

rilevato che l'AGENZIA DELLE ENTRATE provvede alla revoca, nei confronti di (omissis) , dell'aliquota I.V.A. agevolata al 4%, della quale il contribuente aveva usufruito per acquisto della prima casa, a seguito del mancato trasferimento della residenza nell'immobile in questione nel termine di 18 mesi dalla data dell'acquisto;

che il contribuente impugnò l'avviso di accertamento innanzi alla C.T.P di Bergamo, la quale, con sentenza n. 75/12/2010, accolse il ricorso;

che avverso tale decisione l'AGENZIA propose appello innanzi alla C.T.R. della Lombardia, sez. st.di Brescia, che, con sentenza 62/66/12, depositata il 30.4.2012, accolse il gravame e riformò l'impugnata sentenza, rilevando, per quanto in questa sede ancora interessa, come dal rogito notarile emergesse l'avvenuto completamento, anche a fini abitativi, dell'immobile in questione - peraltro accatastato - bisognoso solo di "lavori di ultimazione finiture" (cfr. p. 3 della motivazione, *sub* 2) e non

già del completamento *"di lavori essenziali in vista dell'abitabilità"* (cfr. *ivi*, sub 3);

che avverso tale decisione (omissis) ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi; sono rimasti intimati l'AGENZIA DELLE ENTRATE ed il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE;

considerato che, in via del tutto preliminare, va dichiarata l'inammissibilità del ricorso proposto nei confronti del MINISTERO, siccome privo di legittimazione *ad causam* e *ad processum*, trattandosi di procedimento introdotto successivamente all'1.1.2001 (cfr. Cass., Sez. 5, 6.12.2017, n. 29183, Rv. 646519-02);

considerato che con il primo motivo parte ricorrente lamenta (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.) la violazione e falsa applicazione *"della normativa che dispone l'aliquota IVA agevolata al 4% e specificamente violazione del punto n. 21, tabella A, parte II, Allegata al dpr 633/1972"*, per non avere la C.T.R. correttamente valutato lo stato dell'immobile al momento della compravendita e, conseguentemente, per avere erroneamente escluso il diritto di esso contribuente a godere dell'aliquota agevolata oggetto di ripresa, nonostante lo stesso non fosse abitabile;

che con il secondo motivo la difesa del (omissis) si duole (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.), della illogicità e contraddittorietà della motivazione della decisione impugnata, per avere la C.T.R. fatto decorrere i 18 mesi per provvedere al trasferimento di residenza dalla data del rogito, anziché dalla data di ultimazione dei lavori e, dunque, di abitabilità dell'immobile acquistato, che i medesimi giudici di appello avrebbero identificato nel maggio 2006;

che i motivi – i quali disvelano, entrambi, un presunto vizio motivazionale – sono infondati;

che in tema di benefici fiscali cd. "prima casa", questa Corte ha chiarito che qualora il riconoscimento dell'agevolazione all'acquirente sia subordinato – come nella specie - alla condizione che egli stabilisca la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile nei diciotto mesi successivi all'acquisto, il trasferimento costituisce un onere conformativo del potere dell'acquirente, il cui esercizio deve avvenire, a pena di decadenza, entro il termine normativamente previsto, sicché, ai fini del relativo decorso, nessuna rilevanza può essere attribuita ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili alla parte interessata (Cass., Sez. 5, 10.2.2016, n. 2616, Rv. 639233-01);

che un diverso orientamento (invero maggioritario nella giurisprudenza di legittimità e confortato, sia pure con riguardo al beneficio ex art. 33, comma 3, della l. n. 388 del 2000, anche dal recente arresto delle Sezioni Unite del 23.4.2020, n. 8094, Rv. 657535-01), riconosce, al contrario, la possibilità che la decadenza venga impedita, ma a condizione che il trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa - sopravvenuta, imprevedibile e non addebitabile al contribuente - di forza maggiore (Cass., Sez. 6- 5, 23.1.2018, n. 1588, Rv. 647102-01; Cass., Sez. 6-5, 19.10.2018, n. 26328, Rv. 651435-01);

che, pur intendendo il Collegio dare seguito al secondo orientamento di cui si è detto, cionondimeno, alcuna delle circostanze rappresentate dalla difesa del ricorrente, volte a valorizzare l'abitabilità dell'immobile solo da un momento successivo alla compravendita (e, in specie, da maggio 2006) è



tale da configurare la forza maggiore, idonea ad impedire la decadenza dall'agevolazione fiscale oggetto di ripresa, non solo per avere la stessa parte ricorrente escluso la sopravvenienza ed imprevedibilità della inabitabilità del manufatto, per risalire questa già al momento della compravendita, ma anche perché è stato chiarito che la *vis maior* non può consistere nella mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione, sì da non poter abitare l'immobile, atteso che elemento costitutivo della fattispecie è il trasferimento della residenza non nella "prima casa", ma nel comune in cui essa si trova (così Cass., Sez. 5, 24.6.2016, n. 13148, Rv. 640159-01 e Cass., Sez. 5, 28.6.2016, n. 13346, Rv. 640342-01);

Ritenuto, pertanto, che il ricorso debba essere rigettato, con la conferma, sia pure con tale emendata motivazione, della sentenza impugnata;

che nulla vada disposto in relazione: a) alle spese del giudizio di legittimità, non essendosi l'AGENZIA DELLE ENTRATE ed il MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE costituiti; b) a quanto previsto dall'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, trattandosi di previsione non applicabile *ratione temporis*;

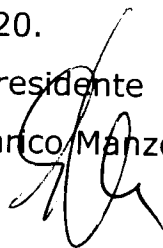
**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso. Nulla dispone in relazione alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Civile Tributaria, il 26.11.2020.

Il Presidente

Dr. Enrico Manzoni



Depositato in Cancelleria

Oggi. 24 FEB. 2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Anna Maria Urso

