



21708/22

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO  
FRANCESCO ESPOSITO - Presidente -  
Dott. MARIA ENZA LA TORRE - Consigliere -  
Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI - Rel. Consigliere -  
Dott. ANDREA PENTA - Consigliere -  
Dott. GIAN ANDREA CHIESI - Consigliere -

Oggetto

REGISTRO INVIM  
AGEVOLAZIONI

Ud. 10/05/2022 - CC

R.G.N. 508/2021

Gen. 21708

Rep.

CACI

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 508-2021 proposto da:

(omissis) , (omissis) ,  
elettivamente domiciliati in (omissis) , presso  
lo studio dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi  
dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrenti -**

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE, (C.F. (omissis) ), 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;

**- controricorrente -**

4892  
22

LDI

avverso la sentenza n. 2136/6/2020 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE SEZIONE DISTACCATA della SICILIA, SEZIONE DISTACCATA DI CATANIA, depositata il 22/04/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 10/05/2022 dal Consigliere Relatore Dott. LORENZO DELLI PRISCOLI.

### **FATTI DI CAUSA**

Rilevato che:

le parti contribuenti proponevano ricorso avverso l'avviso di accertamento e liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate recuperava l'imposta di registro, sia sull'atto di acquisto che sul mutuo ipotecario, per decadenza dai benefici di "prima casa" concessi per l'acquisto di un immobile in (omissis) (omissis), riscontrando che le parti erano già proprietari di un altro immobile in (omissis), sempre a (omissis). I ricorrenti eccepivano l'inesistenza della pretesa tributaria in quanto quest'ultimo immobile, da loro precedentemente acquistato, era stato costruito abusivamente e, non essendo tale abuso sanabile, l'immobile non presentava i requisiti di abitabilità. Si costituiva in giudizio l'Agenzia delle Entrate chiedendo il rigetto del ricorso.

La Commissione Tributaria Provinciale rigettava il ricorso e condannava i ricorrenti alle spese processuali ritenendo che un immobile realizzato abusivamente non cessa perciò solo di essere abitabile fino a quando non sia acquisito al patrimonio indisponibile del Comune o sia demolito a cura e spese del proprietario.

I coniugi (omissis) e (omissis) proponevano appello sostenendo che l'immobile abusivo non

era commerciabile e che la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità ne impediva l'uso, tanto è vero che un immobile di tal tipo doveva essere sgombrato anche per motivi sanitari. Si costituiva in giudizio l'Agenzia delle Entrate chiedendo il rigetto dell'appello.

La Commissione Tributaria Regionale di Sicilia sez. distaccata di Catania considerava l'appello infondato e conseguentemente lo rigettava. In particolare, veniva citata la Cassazione civile, sez. VI, del 16 maggio 2019, n. 13118, con la quale veniva precisato che *«l'idoneità della casa di abitazione pre-posseduta purché acquistata senza agevolazioni nel medesimo comune va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative)»*. Il collegio rilevava che questi aspetti non erano stati dedotti in giudizio e che, nella fattispecie, la tesi della effettiva inabitabilità doveva essere esclusa poiché i coniugi ricorrenti avevano stabilito la loro residenza presso l'immobile di via Avannotti costruito abusivamente in loro possesso già prima dell'acquisto dell'immobile "agevolato".

La parte contribuente propone ricorso affidato a due motivi di impugnazione e in prossimità dell'udienza deposita memoria insistendo per l'accoglimento del ricorso mentre l'Agenzia delle Entrate si costituisce con controricorso chiedendo il rigetto del ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Considerato che:

Con il primo motivo di impugnazione, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., le parti contribuenti lamentano l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, in quanto la sentenza

impugnata afferma erroneamente che al momento della stipulazione dell'atto di acquisto dell'immobile "agevolato" i coniugi risiedevano nell'immobile costruito abusivamente da loro dichiarato inabitabile ( (omissis) ) mentre i contribuenti al momento del rogito risiedevano in un altro immobile, sito nella stessa via, ma non di loro titolarità ( (omissis) (omissis) );

con il secondo motivo, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., le parti contribuenti lamentavano la violazione dell'art. 91, comma 1, cod. proc. civ., per avere la sentenza impugnata condannato i coniugi al pagamento delle spese della lite.

Il primo motivo di impugnazione è fondato.

La Commissione Tributaria Regionale, infatti, per escludere l'inabitabilità dell'immobile di (omissis) di proprietà dei coniugi afferma che gli stessi avevano stabilito l'effettiva residenza a (omissis) in (omissis) (senza specificare il civico) nell'atto di acquisto dell'immobile "agevolato". La circostanza è però smentita dall'esame del ricorso e dei relativi allegati, correttamente riportati nel ricorso nel rispetto del principio di autosufficienza, da cui emerge che nel rogito i coniugi sono indicati come residenti in (omissis) , quindi in immobile (non di loro proprietà) diverso da quello per il quale l'Ufficio ha escluso il beneficio.

Il secondo motivo di impugnazione è assorbito dall'accoglimento del primo.

Pertanto, ritenuto fondato il primo motivo di impugnazione, assorbito il secondo, il ricorso della parte contribuente va conseguentemente accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Sicilia,

in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di impugnazione, assorbito il secondo, accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Sicilia, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio del 10 maggio 2022

Il Presidente

Antonio Francesco Esposito



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

08 LUG. 2022



Il Funzionario Giudiziario



Il Funzionario Giudiziario  
Ornella LATROFA

