

Corte di Cassazione, Sezione 6 civile
Ordinanza 10 dicembre 2015, n. 24963

Massima redazionale

Compravendita - Prima casa - Imposta di registro - Agevolazioni - Condizioni per il riconoscimento - Trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi - Mancanza - Causa di forza maggiore sopravvenuta - Rilevanza.

Non comporta decadenza dall'agevolazione, ma causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto, la sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla Sovrintendenza, a causa del rinvenimento di reperti, impeditivo della prosecuzione dei lavori.

Integrale

Compravendita - Prima casa - Imposta di registro - Agevolazioni - Condizioni per il riconoscimento - Trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi - Mancanza - Causa di forza maggiore sopravvenuta - Rilevanza

Integrale

Compravendita - Prima casa - Imposta di registro - Agevolazioni - Condizioni per il riconoscimento - Trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi - Mancanza - Causa di forza maggiore sopravvenuta - Rilevanza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. IACOBELLIS Marcello - Presidente

Dott. CARACCIOLO Giuseppe - rel. Consigliere

Dott. CIGNA Mario - Consigliere

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. CRUCITTI Roberta - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 17881/2013 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS), per delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, AGENZIA ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI VICENZA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 3/14/2013 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di VENEZIA - MESTRE, depositata il 17/01/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/10/2015 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE CARACCIOLLO;

udito l'Avvocato (OMISSIS) che si riporta, per delega dell'avvocato (OMISSIS).

FATTO E DIRITTO

La Corte:

ritenuto che, ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., e' stata depositata in cancelleria la seguente relazione:

Il relatore cons. Giuseppe Caracciolo, letti gli atti depositati.

osserva:

La CTR di Venezia ha respinto l'appello di (OMISSIS) - appello proposto contro la sentenza n. 75/03/2010 della CTP di Vicenza che aveva gia' respinto il ricorso del predetto contribuente - ed ha cosi' annullato l'avviso di liquidazione, di data 25.9.2009, per imposta di registro - catastale - ipotecaria relative alla compravendita di data 28.6.2006 di un immobile da destinare a prima casa di abitazione, compravendita alla quale l'Agenzia aveva ritenuto di revocare il beneficio delle agevolazioni ex articolo 1 della tariffa parte prima del Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986, siccome risultava che - diversamente da come dichiarato in atto - l'immobile in questione non fosse stato fisicamente riunito e catastalmente fuso all'altro gia' di proprieta' del (OMISSIS) che risultava sito nel medesimo complesso immobiliare ed allo stesso livello di piano.

La predetta CTR ha motivato la decisione nel senso che - pacifico che, trascorsi 18 mesi dal rogito, "l'immobile in questione non era utilizzato come prima casa ne' risulta che ivi sia stata posta la residenza del contribuente" - appariva superflua ogni considerazione astratta in ordine al fatto che due immobili possano essere utilizzati come prima casa. Quanto alla problematica della forza maggiore, che la parte contribuente aveva addotto per giustificare il ritardo nell'utilizzo dell'immobile per il fine per il quale era stato acquistato - la CTR ha evidenziato che la ristrutturazione di un immobile vetusto, vincolato e sito in centro storico deve lasciar prevedere il sopravvenire di "imprevisti" e la possibilita' di ritardi e complicita', siccome ben conosciute "da chi opera nel campo della ristrutturazione di immobili vincolati".

La parte contribuente ha interposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi.

L'Agenzia non si e' difesa.

Il ricorso - ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., assegnato allo scrivente relatore, componente della sezione di cui all'articolo 376 c.p.c. - puo' essere definito ai sensi dell'articolo 375 c.p.c..

Infatti, con il primo motivo di impugnazione (centrato sulla violazione dell'articolo 112 c.p.c., della Legge n. 212 del 2000, articolo 7, e del Decreto Legislativo n. 546 del 1992, articolo 18) la parte ricorrente si duole che il giudicante abbia considerato presupposti (e cioe' che l'immobile acquistato non fosse utilizzato come prima casa; che il contribuente non vi avesse trasferito la residenza entro i 18 mesi dalla stipula dell'atto

notarile) non valorizzati nell'avviso di liquidazione (nel quale si faceva riferimento alla mancata riunificazione tra le due unita' abitative), così commettendo vizio di ultrapetizione.

Il motivo e' infondato e da disattendersi.

Evidenziando che mancavano i presupposti normativamente richiesti per riconoscere l'invocata persistenza del godimento dell'agevolazione revocata dall'Agenzia, il giudicante non puo' aver commesso alcuna ultrapetizione, siccome si e' limitato a disattendere la domanda di parte ricorrente che proprio sull'esistenza di detti presupposti era invece fondata. Ne' e' dovuto da parte del giudicante alcun pedissequo rispetto dei rilievi contenuti nel provvedimento impositivo, rilievi che peraltro sono del tutto coerenti con le considerazioni su cui e' fondata la decisione qui impugnata, atteso che la mancata riunificazione degli immobili in considerazione e' il presupposto fattuale della mancata destinazione di quello ex novo acquistato alla funzione di prima casa, per la "contraddizione che non consente".

Con il secondo motivo di impugnazione (centrato sulla violazione dell'articolo 1 nota I bis della Tariffa allegata al Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986) e con il terzo motivo di impugnazione (centrato sulla omessa considerazione di fatto decisivo), la parte ricorrente - dopo avere messo in evidenza che la concreta destinazione dei due immobili ad unica casa era stata realmente comprovata con la documentazione prodotta agli atti del giudizio concernenti la intrapresa ristrutturazione, il cui ritardo era stato determinato dagli impedimenti frapposti dalla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici) - si doleva del fatto che il giudicante avesse negato che il presupposto per il godimento del beneficio qui in considerazione possa verificarsi anche in ipotesi di acquisto di due immobili originariamente autonomi e destinati ad essere riuniti e si doleva che il giudicante avesse del tutto eluso la considerazione della documentazione dianzi citata, così disconoscendo uno stato di fatto che realizza tutti i requisiti per il riconoscimento dell'impedimento esterno e non vincibile.

I motivi di impugnazione (tra loro strettamente correlati e perciò da esaminarsi congiuntamente) appaiono fondati e da accogliersi.

In realta', il giudicante non ha affatto escluso che l'acquisto separato di due distinti immobili possa dar luogo alla applicazione dell'agevolazione di cui si discute, ma ha solo preso atto che la necessaria riunificazione (per intercomunicazione fisica) non si era realizzata alla data di emissione dell'avviso di liquidazione, da qui desumendo l'insussistenza del presupposto normativamente richiesto (anche alla luce delle pronunce di legittimita' che si erano occupate di fattispecie consimili) ai fini dell'accoglimento della domanda formulata dalla parte ricorrente.

Senonche', questa semplice presa d'atto ha indotto il giudicante a concentrarsi sull'aspetto dell'invocata forza maggiore, di cui ha escluso l'esistenza per il fatto che gli "imprevisti" (in ipotesi di ristrutturazione di immobili vincolati) non possono essere ignoti a chi si opera in questo settore.

In tal modo, pero', il giudicante ha riferito alla parte ricorrente un dovere di qualificata consapevolezza senza che sia noto se la medesima parte sia effettivamente un "operatore" del settore delle ristrutturazioni di immobili vincolati (come parrebbe doversi escludere per il fatto che quest'ultima e' qui coinvolta in relazione a condotte che la riguardano solo come titolare dell'interesse alla prima casa di abitazione e per il fatto che non vi e' menzione di elementi che riferiscano il programma di ristrutturazione dell'edificio in epoca antecedente a quello dell'acquisto), così facendo abnorme qualificazione ed applicazione del concetto di forza maggiore, nell'ottica dell'applicazione della disciplina della cui violazione la parte ricorrente si duole.

Sul punto, la giurisprudenza di codesta Corte Suprema ha gia' avuto modo di affermare che: "In tema di imposta di registro, il Decreto Legge 7 febbraio 1985, n. 12, articolo 2, (convertito nella Legge 5 aprile 1985, n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici c.d. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi pero' tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilita' alla parte obbligata e dall'inevitabilita' ed imprevedibilita' dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto (nella specie, la sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla soprintendenza per la c.d. "sorpresa archeologica", cioe' il rinvenimento di reperti, impeditivo della prosecuzione dei lavori)" (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 14399 del 07/06/2013; in termini anche Cass. Sez. 5, Sentenza n. 13177 del 11/06/2014, ed altre).

Se ne desume che la ricorrenza del presupposto di legittima elusione della violazione del termine di legge va effettuata con concreto riferimento ai dati di fatto sulla scorta dei quali la parte contribuente prospetta l'esistenza di un impedimento inevitabile e non imputabile e non gia' in ragione di certezze private di incerta origine circa la qualificata consapevolezza degli operatori del settore.

Avendo il giudicante del tutto pretermesso l'esame delle concrete emergenze di causa quali documentate dalla parte contribuente (che ne ha fatto autosufficiente riepilogo nel ricorso introduttivo di questo giudizio) non resta che concludere che la pronuncia impugnata appare viziata sia per l'erronea applicazione della disciplina di cui e' detto nella rubrica del secondo mezzo, sia per la totale negligenza dei fatti astrattamente decisivi (in quest'ottica) allegati dalla parte ricorrente per dimostrare la violazione di detta disciplina.

Non resta che concludere che la sentenza impugnata merita cassazione, con restituzione della lite al giudice del merito affinche' rinnovi l'esame

delle censure, alla luce dei corretti principi di diritto da applicare alla specie di causa.

Pertanto, si ritiene che il ricorso possa essere deciso in camera di consiglio per manifesta fondatezza.

Roma, 10 gennaio 2014.

ritenuto inoltre:

che la relazione e' stata notificata agli avvocati delle parti;

che non sono state depositate conclusioni scritte, ne' memorie;

che il Collegio, a seguito della discussione in camera di consiglio, condivide i motivi in fatto e in diritto esposti nella relazione, e pertanto il ricorso deve essere accolto, con conseguente rinvio al giudice del merito;

che le spese di lite possono essere regolate dal giudice del rinvio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Cassa la decisione impugnata e rinvia alla CTR Veneto che, in diversa composizione, provvedera' anche sulle spese di lite del presente giudizio.