



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

GIACOMO MARIA STALLA	Presidente
ANGELO MATTEO SOCCI	Consigliere
FABIO DI PISA	Consigliere
MILENA BALSAMO	Relatore
ANDREA PENTA	Consigliere

Oggetto:

IMPOSTA	DI
REGISTRO,	
preesistenza	di
immobile	locato,
<b>principio di diritto</b>	

Ud.21/01/2025

CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 1504/2024 R.G. proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, domiciliata in Roma Via Dei Portoghesi  
12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO  
(ADS80224030587) che la rappresenta e difende ex lege

-ricorrente

contro

[redacted] elettivamente  
domiciliati in ROMA [redacted] presso lo studio dell'avvocato  
[redacted] che li  
rappresenta e difende, giusta procura in calce al controricorso

-controricorrenti-

avverso SENTENZA di CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA II GRADO  
LAZIO n. 4476/2023 depositata il 19/07/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/01/2025  
dal Consigliere MILENA BALSAMO.



## FATTI DI CAUSA

1. L'Agenzia delle Entrate notificava l'avviso di liquidazione n. [REDACTED] a [REDACTED] ed a [REDACTED] nella qualità di parte acquirente, con cui revocava l'agevolazione dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sul mutuo, relativa al trasferimento, per atto a titolo oneroso, dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", stipulato in data 26/04/2017 e registrato il 27/04/2017, a causa della pre-possidenza di altro immobile, sito nello stesso Comune, acquistato con le medesime agevolazioni fiscali. In particolare, i contribuenti, al momento della stipula dell'atto di compravendita in questione, risultavano proprietari di cinque unità immobiliari, site in [REDACTED]

I Sig.ri [REDACTED] impugnavano il predetto avviso di liquidazione. La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con sentenza n. 14201/2021, accoglieva il ricorso, in quanto i ricorrenti erano proprietari di unità immobiliari locate con contratti regolarmente registrati.

Sull'appello dell'Agenzia, la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, con la sentenza n. 4476/2023, respingeva il gravame, statuendo che per giurisprudenza ormai consolidata della Corte di Cassazione il beneficio "prima casa" spetta anche a chi sia già proprietario di altro immobile nel medesimo comune non acquistato usufruendo della agevolazione, laddove l'immobile pre-posseduto, per dimensioni e caratteristiche complessive, non sia concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e del suo nucleo familiare. Deve ritenersi inidoneo non solo l'immobile che, per circostanze oggettive (es. privo dell'agibilità), non possa essere abitato, ma anche quello che, per caratteristiche soggettive, risulti inadeguato per dimensioni o elementi qualitativi. Affermano i giudici distrettuali che <Risulta nella specie *per tabulas* che gli immobili pre-posseduti dagli



appellati, alla data dell'atto notarile del 26 aprile 2017, erano stati tutti da tempo concessi in locazione, con contratti antecedenti regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate>.

Ricorre per la cassazione della summenzionata decisione l'Agenzia delle entrate sulla base di un unico motivo.

Replicano con controricorso i contribuenti.

### MOTIVI DI DIRITTO

1. L'unica censura deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, nota II-bis, tariffa parte prima, d.P.R. n. 131/86, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3) c.p.c.; per avere il decidente violato la disposizione che condiziona l'agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà «*di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare*» senza più menzionare anche il requisito della «*idoneità dell'immobile*», presente, invece, nella precedente formulazione della norma, sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, ma soltanto il parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso.

Si assume, pertanto, l'irrilevanza della pretesa indisponibilità degli immobili in via [REDACTED] per essere gli stessi locati a terzi, tra l'altro sulla base di una autonoma scelta dei proprietari. Infatti, tra i presupposti stabiliti dalla normativa per l'ottenimento dell'agevolazione prima casa, particolare rilievo assume, afferma l'amministrazione, quello inerente alla situazione patrimoniale di "impossidenza" in cui si deve trovare l'acquirente nel momento in cui si perfeziona l'acquisto della casa per il quale intende avvalersi del beneficio fiscale. Si deduce inoltre che una deroga alla regola dell'impossidenza, introdotta dalla "legge di Stabilità 2016", è costituita dalla dismissione della casa pre-posseduta, entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato, non rilevando, in ogni caso, le modalità di utilizzo della casa pre-posseduta (sia essa locata o concessa in uso a familiari).



Si obietta che all'atto di compravendita stipulato il 26/04/2017 per l'acquisto dell'immobile sito in [REDACTED] la parte acquirente chiedeva l'applicazione dell'aliquota agevolata e, contestualmente, dichiarava di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, mentre i contribuenti in precedenza avevano acquistato due immobili siti a [REDACTED] con separati atti di compravendita.

2. Il motivo è infondato per le considerazioni che seguono.

3. In relazione al quadro normativo di riferimento va evidenziato che l'art. 1 nota 4-bis, nel testo ratione temporis vigente, prevede che: "L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4". Il citato comma 4-bis stabilisce, quindi, che l'aliquota agevolata del 2 per cento (in luogo del 9 per cento previsto in via ordinaria) si applichi anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 della Nota II-bis, essendo cioè ancora titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni ivi elencate, in presenza però degli altri requisiti di legge, di cui alle illustrate lettere a) e b) dello stesso comma, purché provveda a vendere l'immobile posseduto in precedenza entro un anno dalla data dell'atto.



Per effetto di dette disposizioni normative, le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere nell'atto di acquisto per usufruire delle agevolazioni "prima casa" sono diverse a seconda che questi sia o non sia già titolare di un'altra abitazione agevolata e che, nel primo caso, intenda o meno alienarla entro un anno. Con tali dichiarazioni, quindi, si rende palese se l'acquisto è stato effettuato volendo usufruire delle agevolazioni di cui al comma 1 oppure di quelle previste dal comma 4-bis.

Giova premettere che il d.P.R. n. 131/1986, nel testo applicabile ratione temporis (come modificato con l'art. 3, comma 131, legge 28 dicembre 1995, n. 549), indica quale presupposto dell'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" la non titolarità (e cioè la cosiddetta "impossidenza"), da parte dell'acquirente, che non abbia in precedenza fruito di tale agevolazione, "dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare" (Nota II-bis, comma 1, lett. b). L'elemento impediente risultante dal testo del citato decreto è, dunque, la mera pre-possidenza" di un'altra casa di abitazione», null'altro essendo aggiunto dalla norma per qualificare tale "pre-possidenza", con riferimento in particolare alle caratteristiche strutturali della "casa" già posseduta o alla sua rispondenza alle esigenze abitative dell'acquirente. Tale formulazione normativa venne introdotta dopo le modifiche che, tra il 24 gennaio 1993 ed il 31 dicembre 1995, avevano regolato la materia: il disposto dell'art. 1, comma 1, d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito in legge 24 marzo 1993 n. 75 per il quale l'acquirente doveva dichiarare «di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione», e poi l'articolo 16, d.l. 22 maggio 1993, n. 155, convertito in legge 19 luglio 1993 n. 243 (il quale ribadiva che l'acquirente doveva dichiarare «di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione»). Con le richiamate disposizioni dell'anno 1993,



dunque, era stato introdotto (per la prima volta espressamente) il principio in base al quale la "pre-possidenza" dell'abitazione in tanto non era ostativa a un nuovo acquisto agevolato in quanto si trattasse di un fabbricato non "idoneo ad abitazione"; concetto, quello della "non idoneità", che la giurisprudenza di legittimità specificò dovesse ravvisarsi nel caso in cui l'acquirente possedesse un alloggio concretamente non idoneo, per dimensioni e caratteristiche, per lo scopo abitativo anche della sua famiglia, con necessaria valutazione di tale requisito in senso soggettivo, sicché l'inidoneità doveva essere valutata dal punto di vista del compratore in relazione alle esigenze abitative del suo nucleo familiare (così Cass., sez. 5, 5/02/2016, n. 2278, e, da ultimo, Cass., sez. 5, 2/02/2018, n. 2565). Tale interpretazione, peraltro, si poneva in linea di continuità con quanto già ritenuto da questa Corte nel vigore della precedente disciplina, nonostante che nella stessa non fosse menzionato il requisito della "idoneità" ma "solo" quella della non possidenza di "altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione" (cfr. Cass. sez. 5, 7/08/2009, n. 18128, secondo la quale il requisito della impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione sussiste nel caso di carenza di altro alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi, e, quindi, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l'interessato deduca e dimostri che non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze").

4. A fronte della sostituzione della disciplina di cui al d.l. 16/1993 e al d.l. 155/1993 (che, come visto, era esplicita sul punto della "idoneità" della casa pre-posseduta) con una disciplina (art. 3, comma 131, 1. n. 549 del 1995) in cui il concetto di "idoneità" non era più previsto, la Corte ha ritenuto (nella citata sentenza n. 18128/2009, sul punto confr. anche Cass. n. 2565/2018, in motivazione) che la successiva normativa, lungi dall'introdurre un



requisito, appare invece meramente interpretativa di quella precedente, e ciò in quanto il concetto di "abitazione" presuppone implicitamente il requisito della "idoneità", con la conseguenza che, se la casa "pre-posseduta" non è "idonea", la sua presenza non impedirebbe l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" in occasione di un nuovo acquisto (Cass.19989/2018). Conforta detta interpretazione la pronuncia della Corte Costituzionale che, nel dichiarare la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale relativa alla lettera b) del numero 1) della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa parte prima del d.P.R. n. 131/1986 - come modificata dalla legge 1995 n. 549 - ha richiamato l'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 Cost. Ord. n. 203 del 22.06.2011).

5.Va, dunque, data continuità all'indirizzo della giurisprudenza di legittimità, conforme alla interpretazione della Corte Costituzionale, che ha ritenuto sussistere il beneficio fiscale di cui all'art. 1 del d.l. n. 16 del 1993 nell'ipotesi di possesso di altro alloggio non concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia.

In particolare, il beneficio deve essere riconosciuto sia in relazione a "circostanze di natura oggettiva", come nel caso d'effettiva inabitabilità, sia di natura soggettiva, come nel caso in cui l'immobile sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche



qualitative alle esigenze del nucleo familiare (Cass. civ. Sez. V, sentenza 18 febbraio 2003, n. 2418; Cass. 2010 n.100). Non si può ritenere d'ostacolo, dunque, all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile - acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune - che, "per qualsiasi ragione" sia inidoneo, per le ridotte dimensioni o altro, ad essere destinato a sua abitazione (Cass. civ. Sez. V, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564; Sez. 5, Sentenza n. 5236 del 28/02/2008).

6.Ora, il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate si fonda in particolare sulla circostanza che la locazione degli immobili non può essere ricompresa nell'ambito delle circostanze di natura oggettiva.

6.1.Con specifico riferimento a immobile locato a terzi, questa Corte, con sentenza n. 19989/2018 (richiamata sinteticamente dalla decisione di questa Corte n. 5051/2021), ha ritenuto che l'idoneità abitativa manchi nell'ipotesi in cui l'immobile pre-posseduto nel medesimo Comune sia locato a terzi.

6.2 Il Collegio ritiene di non condividere detto indirizzo, rimasto peraltro isolato, potendosi riconoscere il beneficio, come prima chiarito, sia per "circostanze di natura oggettiva", ovvero per le caratteristiche intrinseche dell'immobile (come nel caso d'effettiva inabitabilità), sia di natura soggettiva, nel caso in cui il fabbricato sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative a sopperire ai bisogni abitativi del nucleo familiare (Cass. civ. Sez. V, sentenza 11 luglio 2003, n. 10925; Cass. civ. Sez. V, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564; Cass. n. 23064 del 2012; Cass. n. 12866 del 2012; Cass. n. 26653 del 2014; Cass. n. 21289 del 2014; Cass. 2016 n. 2278; Cass. 2017 n.27376; Cass. 20300/2018; Cass. 2018 n.2565; Cass. n. 13118/2019; Cass. n. 30585/2023). Questa Corte ha sancito che l'inidoneità conseguente a fattori soggettivi potrebbe conseguire al fatto che la casa sia (a causa della mancanza o della rottura di impianti o servizi) o diventi





(ad esempio, a causa di intemperie o di disastri) inagibile o fatiscente.

7. Non rientra nel concetto di "inidoneità oggettiva", rilevante ai fini della spettanza dell'agevolazione "prima casa", una indisponibilità giuridica di carattere meramente temporaneo dipendente dalla volontà e discrezionale scelta del soggetto, come quella derivante dalla locazione a terzi dell'immobile posseduto nel medesimo Comune. Non sussiste, difatti, l'inidoneità oggettiva dell'immobile, allorquando la sua indisponibilità derivi dalla concreta destinazione d'uso dell'immobile impartita, mediante contratto di locazione, dal proprietario: pertanto non può chiedere nuovamente i benefici prima casa, invocando l'inidoneità, il soggetto che sia proprietario di un'abitazione da lui locata, a causa della sussistenza dell'altrui diritto di godimento, così come non può usufruire dell'agevolazione colui che abbia usato in concreto l'abitazione pre-posseduta come studio professionale (Cass., 10 luglio 2018 n. 18098).

Può dunque affermarsi il principio di diritto secondo cui *<in materia di agevolazione tributaria su acquisto di 'prima casa', la circostanza che l'immobile pre-posseduto sia gravato dal diritto di godimento di terzi, per effetto di contratto di locazione o altra forma negoziale di disponibilità, non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare atta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare; sicché se a quest'ultima data l'immobile pre-posseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario>*.

8. Sotto altro profilo, l'amministrazione finanziaria assume che i contribuenti, in precedenza, avevano acquistato due immobili siti a [REDACTED] di cui uno composto di soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone (40 mq); il secondo



appartamento posto al piano secondo, composto di ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, una camera, bagno e balcone (52 mq): entrambi perfettamente idonei a costituire "casa di abitazione", sia per dimensioni che per numero di vani.

8.1. Tuttavia, il Collegio d'appello, nel confermare la decisione di prime cure, ha affermato che gli immobili di proprietà dei contribuenti a cui riferire la pre-possidenza, per dimensioni e caratteristiche oggettive, non erano idonei a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare degli odierni appellati.

9. Detta statuizione è stata censurata attraverso il vizio di cui al n. 3) dell'art. 360, primo comma, c.p.c., in realtà insussistente, atteso che i giudici regionali si sono conformati ai principi di diritto affermati dalla giurisprudenza di legittimità che riconosce l'agevolazione fiscale nelle ipotesi in cui caso il fabbricato pre-posseduto sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative. Le censure, nella sostanza, sono solamente in fatto, a fronte dell'affermazione dei giudici di appello i quali hanno accertato che gli immobili pre-posseduti erano invece inadeguati a costituire abitazione per i contribuenti, mirando ad una rivalutazione nel merito certamente inammissibile in questa sede.

10. Le considerazioni svolte comportano che la sentenza d'appello debba essere confermata alla luce del principio di diritto suddetto.

11. Segue il rigetto del ricorso.

Le spese seguono il criterio della soccombenza.

La soccombenza di una parte ammessa alla prenotazione a debito del contributo unificato, per essere amministrazione pubblica difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, determina che non si applichi l'art. 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115 del 2002.

**P.Q.M.**

La Corte

- Rigetta il ricorso;



- condanna la parte ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore dei controricorrenti che liquida in complessivi Euro 2.400,00 per compensi, euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge.

Così deciso all'udienza della Sezione Tributaria della Corte di Cassazione del 21 gennaio 2025.

Il Presidente  
Giacomo Maria Stalla

