

# **CORTE DI CASSAZIONE – Sentenza 15 novembre 2013, n. 25674**

Tributi – Imposta di registro – Ipotecaria e catastale – Agevolazioni prima casa – Vano non abitabile ma utilizzabile – Concorre ad aumentare l’abitazione di lusso

Fatto

Con l’impugnata sentenza n. 63/08/06, depositata il 29 novembre 2006, la Commissione Tributaria Regionale della Toscana, rigettato l’appello dei contribuenti coniugi C. M. e V. E., nel contraddittorio con l’Agenzia delle Entrate e l’Agenzia del Territorio, confermava la decisione n. 56/09/05 della Commissione Tributaria Provinciale di Firenze che aveva respinto il ricorso proposto dai ridetti contribuenti avverso l’avviso di liquidazione n. 20021V001195000 col quale, revocata l’agevolazione fiscale cosiddetta “prima casa” di cui all’art. 1, comma 3, Parte I, Tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, veniva recuperata a tassazione l’ordinaria imposta di registro e irrogate sanzioni relativamente all’acquisto per rogito 21 marzo 2002 di un’abitazione ubicata in Poggio Caiano.

La CTR, per quanto rimasto d’interesse, riteneva che correttamente l’Ufficio avesse accertato l’abitazione come di “lusso” ai sensi dell’art. 6 d.m. 2 agosto 1969, con la conseguente revoca del beneficio in parola; e, ciò, perché l’abitazione aveva una “superficie utile complessiva” superiore a mq. 240, dovendosi in effetti computare in essa “il c.d. vano deposito”, atteso che quest’ultimo presentava “un’altezza di m. 3,25 e due ampie finestre oltre un’ampia porta-finestra”; essendo, invece, irrilevante la sua “destinazione di fatto”.

Contro la sentenza della CTR, i contribuenti proponevano ricorso per cassazione affidato a due motivi.

L’Agenzia delle Entrate e l’Agenzia del Territorio, resistevano con controricorso.

Diritto

1. Col primo motivo di ricorso, la sentenza veniva censurata ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., deducendosi, in rubrica, “violazione e/o falsa applicazione dell’art. 1, nota II-bis, Tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. 131/86 in combinato disposto con l’art. 6 d.m. 2.8.1969 e con l’art. 56 Regolamento Edilizio del Comune di Poggio Caiano, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 35, 27 marzo 1973 ed approvato con delibera della Giunta Regionale n. 4131 del 17 luglio 1973”; questo perché, secondo la prospettazione dei contribuenti, alla stregua della riportata normativa, per “superficie utile complessiva” ex d.m. 2 agosto 1969 doveva intendersi soltanto la “superficie abitabile” e tale non era, al momento dell’acquisto, il c.d. vano deposito, che non rispettava i rapporti aero-illuminanti di cui al regolamento edilizio, non avendo difatti finestre di adeguata ampiezza, tant’era vero che per ottenere l’abitabilità erano occorsi, successivamente l’acquisto dell’immobile, assai gravosi lavori di ristrutturazione. Il quesito era: “Se sia conforme al diritto e, nella specie, al combinato disposto dell’art. 1, nota II-bis, Tariffa, Parte I, allegata al d.p.r. 131/86, dell’art. 6 d.m. 2.8.1969 e dell’art. 56 Regolamento Edilizio del Comune di Poggio Caiano, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 27 marzo 1973 ed approvato con delibera della Giunta Regionale n. 4131 del 17 luglio 1973, la sentenza della CTR che, ai fini della decisione in ordine al riconoscimento del trattamento agevolativo c.d. “Prima casa<sup>2</sup>, computi nella superficie utile dell’immobile un vano privo dei requisiti minimi di abitabilità stabiliti dal Regolamento edilizio del Comune in cui l’immobile è situato, con ciò ponendosi in palese ed insanabile contrasto con

l'orientamento interpretativo espresso da codesta Corte, alla cui stregua concorrono a determinare la superficie utile complessiva solo quei vani dotati delle caratteristiche di abitabilità

all'uopo stabilite dal Regolamento edilizio del Comune territorialmente competente”.

Il motivo è infondato.

Come ha avuto modo di chiarire questa Corte, seppur con riferimento all'art. 5 d.m. 2 agosto 1969, il quale si serve però della medesima categoria di “superficie utile complessiva”, quest'ultima non può restrittivamente identificarsi con la sola “superficie abitabile” (Cass. sez. trib. n. 1087 del 2012; del resto, anche l'antecedente Cass. sez. I n. 6466 del 1985, aveva considerato l'abitabilità un criterio non esclusivo al fine della individuazione della categoria giuridica della “superficie utile complessiva” di cui all'art. 6 d.m. 2 agosto 1969). In effetti, la utilizzabilità di una superficie è concetto che prescinde dalla sua abitabilità; ed è quello più idoneo ad esprimere il carattere “lussuoso” o meno di una casa. Cosicché, la possibilità di conseguire una facile abitabilità, mediante, per esempio, un semplice adeguamento dei rapporti aereo – illuminanti, consente di ritenere “utile” la superficie abitativa; e, il tener conto di questa marcata potenzialità abitativa, si ripete, meglio consente di individuare ciò che è di “lusso” o meno sul piano del mercato immobiliare, che, come noto, una tale disponibilità di superficie valorizza.

2. Col secondo motivo di ricorso, la sentenza veniva censurata ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. per “omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio”, quest'ultimo, secondo i contribuenti, da individuarsi nella non abitabilità del “c.d. vano deposito”.

Il motivo è assorbito, giacché la ctr non doveva accertare la circostanza dell'abitabilità, bensì il carattere “utile” della superficie in contestazione.

3. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo

P.Q.M.

Rigetta il ricorso; condanna i contribuenti, in solido tra loro, a rimborsare all'Agenzia delle Entrate ed all'Agenzia del Territorio le spese processuali, queste liquidate in complessivi € 4.500,00 a titolo di compenso, oltre a spese prenotate.