

Civile Ord. Sez. 6 Num. 13550 Anno 2016

Presidente: CIRILLO ETTORE

Relatore: CARACCILO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 01/07/2016

### ORDINANZA

sul ricorso 14917-2014 proposto da:

DOPPIO GIULIA, PETTINA' ALBERTO, elettivamente domiciliati in ROMA, P.LE CLODIO 14, presso lo studio dell'avvocato ANDREA GRAZIANI, rappresentati e difesi dall'avvocato DANIELE FANTINI giusta procura speciale a margine della seconda pagina del ricorso;

- *ricorrenti* -

*contro*

AGENZIA DELLE ENTRATE 11210661002, 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;

- *resistente* -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



avverso la sentenza n. <sup>105-106-107-108</sup> 109/22/2013 della COMMISSIONE  
TRIBUNARIA REGIONALE di VENEZIA del 14/11/2013,  
depositata il 05/12/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
26/05/2016 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPE  
CARACCILO;

udito l'Avvocato Andrea Graziani (delega avvocato Daniele Fantini)  
difensore dei ricorrenti che si riporta agli scritti ed insiste sulle spese.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte,

ritenuto che, ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ., è stata depositata in cancelleria la seguente relazione:

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

osserva:

Petina Alberto e Doppio Giulia propongono ricorso per cassazione avverso quattro sentenze della Commissione tributaria regionale di Venezia, con le quali - in controversie concernenti impugnazione di avvisi di liquidazione per la revoca delle aliquote agevolate (afferenti stipula del contratto di mutuo ed acquisto della prima casa di abitazione non di lusso) e per il recupero dell'IVA computata ad aliquota ordinaria su entrambe le operazioni- è stato accolto l'appello proposto dall'Agenzia (avverso le sentenze n.40, 41, 42 e 43 dell'anno 2012 della sezione 4 della CTP di Vicenza) e sono stati perciò confermati i predetti quattro avvisi di liquidazione.

Con le sentenze impugnate la CTR -dato atto che i due contribuenti, siccome coniugi, avevano goduto delle ridette agevolazioni in sede di atto di acquisto di prima casa registrato il 5.8.2003 e che avevano provveduto a rivendere detto immobile con atto registrato il 27.11.2007, edificando poi (entro un anno dalla rivendita) un nuovo edificio destinato a prima casa di abitazione su un terreno dagli stessi già acquistato, esattamente il 30.7.2007 per atto di donazione- ha ritenuto che il primo giudice non abbia fatto corretta interpretazione della disciplina di legge, atteso che "nella risoluzione ministeriale, come poi confermato nella circolare 38 del 12.8.2005, viene precisato che l'agevolazione prima casa non spetta per l'acquisto del terreno". Il caso dell'acquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato, di altro immobile da adibire a casa di abitazione, non deve essere equiparato a quello in cui il contribuente provvede a commissionare la costruzione di un immobile su terreno già di sua

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



proprietà (in qualunque modo lo abbia acquistato), perché si creerebbe “un’inesplicabile disparità di trattamento tra chi diventa titolare di un terreno dopo la cessione dell’immobile e chi ne era già titolare in precedenza”.

La parte contribuente ha proposto ricorso affidandolo a unico motivo.

L’Agenzia non ha svolto difese ma si è costituita al solo fine di conservare la facoltà di partecipare all’udienza di discussione.

Il ricorso –ai sensi dell’art.380 bispcp assegnato allo scrivente relatore- può essere definito ai sensi dell’art.375 cpc.

Con il motivo di ricorso (centrato sulla violazione dell’art.1 nota II bis della tariffa-parte prima allegata al DPR n.131/1986) la parte ricorrente si duole del fatto che il giudicante –nelle quattro sentenze impugnate, tutte analogamente motivate- abbia ritenuto non equiparabile a quella di riacquisto di un fabbricato già realizzato la fattispecie di commissione della realizzazione di nuovo fabbricato su terreno già in precedenza acquistato, per quanto la stessa Agenzia (con la risoluzione n.44/E del 2004) abbia riconosciuto che non si decade dai benefici se entro un anno dalla alienazione dell’alloggio già acquistato con il beneficio si acquisisce un terreno da edificare, ovviamente riferendosi la conservazione del regime di favore non all’acquisto del terreno ma alla realizzazione su di esso della nuova fabbrica da destinare ad abitazione principale. Potendosi detto acquisto realizzare con una qualsiasi delle modalità di cui all’art.922 cod civ, non è necessario che l’acquisto sia derivativo, ricorrendo la condizione di legge anche in ipotesi di modalità originaria di acquisto. Nella specie di causa si è dunque realizzato il presupposto per la conservazione del beneficio, indipendentemente dal fatto che il terreno sia stato acquistato prima della “rivendita” dell’originario acquisto.

Il motivo di impugnazione appare fondato e da accogliersi.

A questo proposito, giova rimarcare che i precedenti nella giurisprudenza di legittimità appaiono tutti favorevoli alla tesi di parte ricorrente, muovendo da Cass. n. 13291/2011 (nella quale, in termini generali, è stato evidenziato che



rientra nella fattispecie di esonero dalla causa di decadenza anche l'acquisto a titolo originario, per accessione al terreno di proprietà del contribuente, dell'immobile la cui realizzazione questi abbia affidato in appalto, inquanto ciò che conta è solo che nel nuovo immobile si costituisca l'abitazione principale) per venire poi a Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 24792 del 2014; Cass. Sez. 5, Sentenza n. 24253 del 2015.

In specie, nell'ultima delle menzionate pronunce è posto in chiara evidenza che la previsione dell'acquisto, entro un anno dall'alienazione dell'immobile agevolato, di un terreno sul quale il contribuente intende costruire la propria abitazione principale, integra semplicemente un dies ad quem, senza che sia invece fissato il dies a quo, con la conseguenza che l'esonero dalla causa di decadenza deve "restare ferma anche nell'ipotesi in cui il contribuente fosse già in precedenza proprietario del terreno, essendo solo necessario che su tale terreno venga realizzato, entro un anno dalla vendita del precedente immobile, un fabbricato utilizzabile come abitazione principale".

E perciò, deve ritenersi che abbia soddisfatto l'onere di legge il contribuente che, entro un anno dall'alienazione del primo immobile per il quale ne aveva fruito, abbia a realizzare su un proprio terreno un fabbricato, dando poi concreta attuazione al proposito di adibirvi effettivamente la propria abitazione principale. E ciò a prescindere dall'epoca di acquisto di detto terreno -sia essa anteriore o posteriore all'alienazione del primo immobile adibito a "prima casa"- ed in virtù del principio dell'accessione di cui all'art. 934 cod. civ., il quale comporta l'acquisto della proprietà della costruzione ivi realizzata ed incorporata a titolo originario, quale successivo incremento dell'originario immobile posseduto.

Consegue da quanto detto che la pronuncia impugnata debba essere cassata, all'esito di che la Corte potrà anche provvedere sul merito della lite (accogliendo l'impugnazione dei provvedimenti impositivi) atteso che non necessita provvedere ad ulteriore accertamento di fatti.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



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

Roma, 20 dicembre 2015

ritenuto inoltre:

che la relazione è stata notificata agli avvocati delle parti;

che non sono state depositate conclusioni scritte, né 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 va accolto;

che le spese di lite vanno regolate secondo la soccombenza.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, annulla i provvedimenti impositivi qui impugnati. Condanna la parte intimata a rifondere le spese di lite di questo giudizio, liquidate in € 3.500,00 oltre al 15% per spese generali, oltre accessori e spese ed oltre ad € 200,00 per esborsi, e compensa tra le parti le spese dei gradi di merito.

Così deciso in Roma il 26 maggio 2016

  
Il Presidente