

Civile Ord. Sez. 6 Num. 28838 Anno 2019

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: LA TORRE MARIA ENZA

Data pubblicazione: 08/11/2019

### ORDINANZA

sul ricorso 7734-2018 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001, 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;

C.O. per inc.  
inc

*- ricorrente -*

*contro*

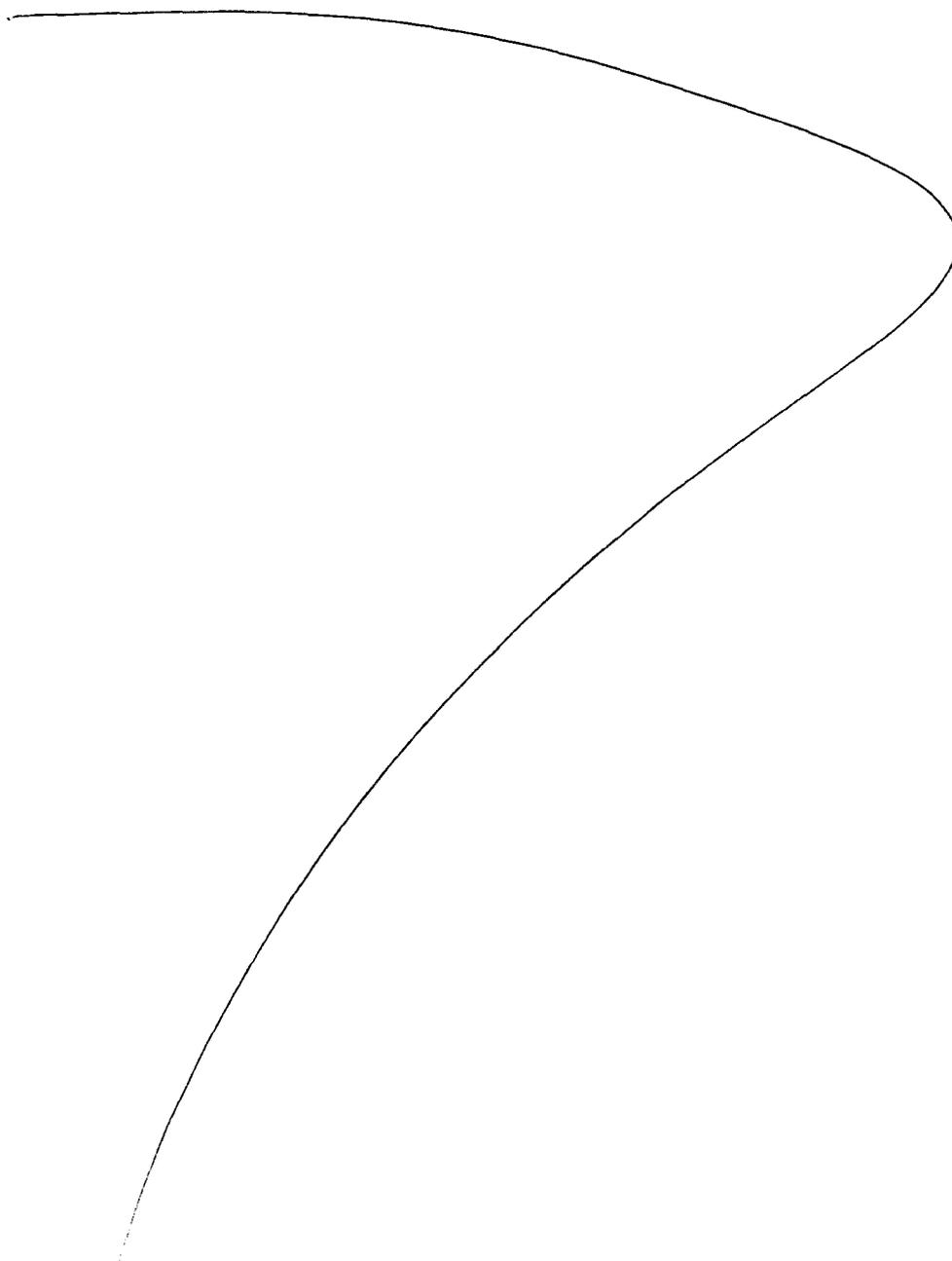
DI PIAZZA ANTONELLA, MAGGIO PIETRO, elettivamente  
domiciliati in ROMA, CIRCONVALLAZIONE TRIONFALE 57,  
presso lo studio dell'avvocato DIEGO RESTIVO, rappresentati e  
difesi dall'avvocato VINCENZO PULITO;

*- controricorrenti e ricorrenti incidentali -*

avverso la sentenza n. 2536/28/282017 della COMMISSIONE  
TRIBUTARIA REGIONALE della PUGLIA SEZIONE  
DISTACCATA di TARANTO, depositata il 01/08/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 10/07/2019 dal Consigliere Relatore Dott. MARIA  
ENZA LA TORRE.

h



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

**Ritenuto che:**

L'Agenzia delle entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR della Puglia, indicata in epigrafe, che in controversia su impugnazione da parte dei coniugi Di Piazza e Maggio di avviso di liquidazione per imposta di registro anno 2006 – emessa a seguito di revoca dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito finalizzate all'acquisto di immobili ad uso abitativo - ha rigettato l'appello dell'Ufficio.

I contribuenti si costituiscono con controricorso e propongono ricorso incidentale su unico motivo (con riferimento alle spese del giudizio di secondo grado).

La causa viene rinviata a nuovo ruolo per acquisizione del fascicolo del gradi di merito in relazione alle doglianze di natura processuale dedotte dalla ricorrente.

**Considerato che:**

1. Col primo motivo del ricorso principale si deduce violazione art. 112 c.p.c. e artt. 23 e 57 d.lgs. 546/92, ex art. 360 n. 3 c.p.c., per avere la CTR deciso su questione non dedotta nel ricorso introduttivo, limitato all'inapplicabilità, *ratione temporis*, della normativa sulla procedura di recupero attivata dall'Ufficio.
2. Il motivo è infondato.
  - 2.1. Dalla sentenza impugnata emerge che "la controversia in esame è la revoca dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito a medio e lungo termine finalizzato all'acquisto .. di immobili ad uso abitativo", in relazione alle condizioni (di cui alla nota II bis art. 1 tariffa parte prima all. dpr 131/986) relative alle agevolazioni cd. prima casa.
  - 2.2. Va sul punto premesso che l'art. 1-bis, comma 6 della legge 30 Luglio 2004, n. 191 ha innalzato (dallo 0,25% al 2%) l'aliquota

dell'imposta sostitutiva (prevista dall'art.18 del DPR 601/1973) per i finanziamenti a medio-lungo termine (di cui agli artt.15 e ss. dello stesso DPR 601/1973) che non siano destinati all'acquisto di una «prima casa» e delle relative pertinenze; l'art. 2 comma 1 della legge 19 ottobre 2004 n. 257, ha fornito l'interpretazione autentica di tale disposizione, precisando che l'aumento dell'imposta sostitutiva è applicabile ai soli finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni previste dalla legge per poter fruire dei benefici «prima casa» (previsti dalla Nota II-bis all'art.1 della Tariffa Parte I allegata al DPR 131/1986). Il rinvio alle condizioni previste per le agevolazioni fiscali in caso di acquisto di una «prima casa» ha pertanto circoscritto l'applicabilità dell'aumento dell'imposta sostitutiva alle sole persone fisiche, non esercenti attività commerciale, per le quali possono sussistere tali requisiti, escludendo i mutui relativi alla prima casa (la norma interpretativa chiariva che l'aumento dell'imposta sostitutiva dallo 0,25% al 2%, è limitata ai mutui relativi a «seconde case»).

2.3. Pertanto, ai fini dell'applicabilità dell'aumento dell'imposta sostitutiva - e della legittimità del relativo recupero da parte dell'Ufficio - andava verificato se il mutuo riguardasse o meno l'acquisto di prima casa, solo in tal caso escludendosi il recupero. La valutazione della ricorrenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni cd. prima casa è pertanto pertinente, essendo il recupero dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito correlata all'acquisto della prima casa, per il quale devono quindi sussistere i presupposti di legge.

3. Col secondo motivo del ricorso principale, si deduce violazione art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al d.p.r. 131/86, ex art. 360 n. 3 c.p.c..

Questo motivo è fondato.

3.1. Sul mancato trasferimento della residenza per usufruire dei benefici "prima casa" l'orientamento di questa Corte (n. 14399/2013; id n.7067/2014; n.n. 7764/2014, 16082/2014, 4800/2015, 5015/2015), è consolidato nel senso di ritenere che "in tema di imposta di registro, l'art. 2 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 (convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici cd. 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 però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto".

3.2. Quanto alla ricorrenza della forza maggiore, quale causa di giustificazione del mancato trasferimento della residenza, si è precisato che per forza maggiore deve intendersi "un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di "abitare" nella prima casa entro il termine suddetto" (cfr. Cass. n. 7067/14; id n.13177/14); "un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento" (Cass. n. 6076/2017; cfr. Cass. n. 13148/16; n. 14399/13; n. 864/16 e n. 25/16).

3.3. Si è poi ulteriormente chiarito che: "in tema di benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", la circostanza che l'acquirente non abbia potuto trasferire la residenza nell'immobile per il mancato rilascio da parte del conduttore, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, atteso che l'art. 1,

nota II bis, lett. a), parte prima della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, nel comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune" (cfr. Cass. n. 13346 del 28/06/2016).

3.4. Ha pertanto errato la C.T.R. a riconoscere l'esimente della forza maggiore nel fatto costituito dal rigetto del cambio di residenza da parte del Comune di Taranto - constatato lo stato di inabitabilità, per mancato completamento dell'immobile acquistato - non integrando tale situazione le caratteristiche della forza maggiore, come sopra delineate in base alla giurisprudenza sul tema (in termini Cass. n. 2527/2014, ove è statuito che il rilascio del certificato di abitabilità non rileva ai fini della normativa di cui al d.P.R. 131/1986, che richiede, quale condizione per fruire dei benefici fiscali, il trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile, e non, come l'art. 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, che l'immobile acquistato venga adibito "a propria abitazione").

4. Il ricorso incidentale, col quale si deduce violazione di legge in relazione alla compensazione delle spese di secondo grado, va dichiarato assorbito.

4. Conclusivamente, in accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, rigettato il primo, dichiarato assorbito il ricorso incidentale, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio alla CTR della Puglia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, alla CTR della Puglia, in diversa composizione.

Roma, 10 luglio 2019

Il Presidente

