



1173.16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*TRIBUTI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 24173/2010

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

Cron. 1173

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

- Dott. ANTONIO MERONE - Presidente - Ud. 19/11/2015
- Dott. DOMENICO CHINDEMI - Consigliere - PU
- Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Consigliere -
- Dott. ERNESTINO LUIGI BRUSCHETTA - Consigliere -
- Dott. LUCIO NAPOLITANO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24173-2010 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

2015

contro

3517

CASSIERI FABIO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA BANCO DI S. SPIRITO 48, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI BARDANZELLU, che lo rappresenta e difende giusta delega in calce;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 116/2009 della COMM.TRIB.REG.
di ROMA, depositata il 10/07/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/11/2015 dal Consigliere Dott. LUCIO
NAPOLITANO;

udito per il ricorrente l'Avvocato GALLUZZO che si
riporta agli atti;

udito per il controricorrente l'Avvocato BARDANZELLU
che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUIGI CUOMO che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

L'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma 3 – notificò al sig. Fabio Cassieri avviso di liquidazione col quale recuperava le maggiori imposte dovute di registro, ipotecaria e catastale, con applicazione d'interessi e sanzioni, in relazione all'atto registrato in Roma il 14 novembre 2002, con il quale aveva acquistato ad uso di abitazione un immobile sito in Roma alla Via Vicolungo n. 53-55, più compiutamente descritto in atti, per il quale aveva beneficiato dell'agevolazione c.d. prima casa.

L'Ufficio con detto atto ritenne, infatti, intervenuta la decadenza del contribuente dal beneficio, in ragione del fatto che si trattava d'immobile di lusso, ai sensi dell'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, in quanto avente superficie utile complessiva superiore a mq 240 (esclusi, balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina).

L'avviso di liquidazione fu impugnato dal contribuente dinanzi alla CTP di Roma, che rigettò il ricorso.

Sull'appello proposto dal contribuente avverso detta decisione, la CTR del Lazio, con sentenza n. 116/22/09, depositata il 10 luglio 2009, in riforma dell'impugnata pronuncia, accolse l'originario ricorso del contribuente, ritenendo che nel calcolo della superficie utile non dovesse computarsi la superficie del piano seminterrato, che per la sua ridotta altezza, era privo del requisito dell'abitabilità.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione l'Agenzia delle Entrate in forza di un solo motivo.

Il contribuente resiste con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo l'Agenzia delle Entrate censura la sentenza impugnata per *"violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1 Tariffa Parte I Allegata al D.P.R. 131/86 e dell'art. 6 del d.m. 2.8.69 (cui la tariffa medesima rinvia) in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c."*.

Osserva l'Amministrazione ricorrente che la sentenza impugnata, richiamando sbrigativamente la perizia giurata di parte prodotta dal contribuente, ha illegittimamente escluso dal calcolo della superficie utile, incorrendo nella denunciata violazione di legge, l'intera superficie del piano seminterrato, dalla quale in realtà potevano legittimamente escludersi, ai sensi della normativa succitata, le sole superfici della cantina e del locale garage adibito a posto auto, avendo fatto invece riferimento al concetto, inconferente nella fattispecie, di abitabilità.

1.1. Il motivo è fondato e va accolto.

Questa Corte, decidendo in analoghe controversie, ha avuto modo in più occasioni (cfr., tra le altre, Cass. civ. sez. V 15 novembre 2013, n. 25674; Cass. civ. sez. V 26 ottobre 2011, n. 22279) di affermare il principio secondo il quale *«in tema di imposta di registro, per stabilire se un'abitazione sia di lusso e, quindi, esclusa dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi dell'art. 1, Parte I, Nota II Bis della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui all'art. 6 del d.m. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, in forza del quale è irrilevante il requisito della "abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello della "utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di un'abitazione»*.

Nella fattispecie in esame la CTR ha fondato sull'assenza del requisito di abitabilità, inconferente, secondo la richiamata normativa, al fine dell'attribuzione della qualità di lusso dell'immobile in oggetto, riguardo all'intero seminterrato, l'esclusione dell'intera superficie di quest'ultimo dal calcolo della superficie utile. In tal modo non ha interpretato le norme richiamate in combinato disposto in ragione della succitata *ratio* dell'agevolazione prima casa, le cui previsioni, relative appunto ad agevolazione fiscale, non sono suscettibili di un'interpretazione volta ad ampliarne la sfera applicativa (cfr. anche Cass. civ. sez. VI - V ord. 17 giugno 2015, n. 12471; Cass. civ. sez. V 17 gennaio 2014, n. 861).

La sentenza impugnata, che non si è attenuta al principio di diritto come innanzi riportato, cui va assicurata in questa sede continuità, va dunque cassata.

2. Non occorrono, peraltro, ulteriori accertamenti di fatto, non essendo oggetto di contestazione tra le parti il riparto analitico delle superfici che vanno a comporre il piano seminterrato, quali indicate in dettaglio dalla perizia di parte prodotta dal contribuente nel giudizio di merito, così come trascritto in ricorso, in ossequio al principio di autosufficienza, dall'Amministrazione ricorrente.

2.1. La causa può, dunque, essere decisa nel merito, ai sensi dell'art. 384 2° comma, ultima parte c.p.c., con il rigetto dell'originario ricorso del contribuente.

Atteso che dal calcolo della superficie utile del piano seminterrato vanno escluse le sole superfici della cantina per mq 79,38, e del locale garage, adibito a posto auto, per mq 27, dovendosi invece tener conto, secondo il disposto dell'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, delle superfici del magazzino (mq

19,38), del lavatoio (mq 15,02), del wc (mq 3,47), dell'intercapedine (mq 49,22) e del cavedio (mq 40,30), la superficie del seminterrato che concorre a determinare la superficie utile dell'immobile è pari a mq 127,39.

Detta superficie, sommata a quelle, incontestate tra le parti, utili del piano terra per mq 91,36 e del primo piano per mq 68,62, conduce al calcolo del totale della superficie utile dell'immobile in mq 287,37.

Essendo pertanto la superficie utile dell'immobile, esclusi i soli elementi succitati, quali espressamente previsti dall'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969, superiore a mq 240, è legittima la decadenza dall'agevolazione cd. prima casa contestata al contribuente con l'avviso di liquidazione dallo stesso impugnato.

3. Trova giustificazione la compensazione tra le parti delle spese dell'intero giudizio, stante il consolidarsi della giurisprudenza di questa Corte innanzi richiamata in epoca successiva alla proposizione del ricorso per cassazione avverso la sentenza impugnata.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo la causa nel merito, rigetta l'originario ricorso del contribuente avverso l'avviso di liquidazione dallo stesso impugnato.

Dichiara compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 19 novembre 2015

Il Consigliere estensore

Il Funzionario Giudiziario
Marcello BARAGONA

Il Presidente

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 22 GEN 2016



Il Funzionario Giudiziario
Marcello BARAGONA