

Revoca benefici “prima casa” per gli immobili di lusso

Corte di Cassazione Ordinanza 18 maggio 2017, n. 12531

Tributi - Agevolazioni “prima casa” - Revoca - Qualificazione immobile di lusso per superamento del limite di 200 mq

Fatti di causa

L'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione, affidato ad un motivo, nei confronti di P. M. e B. M. (che non resistono), avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna n. 831/19/2014, depositata in data 6/05/2014, con la quale - in controversia concernente l'impugnazione di un avviso di liquidazione emesso per maggiori imposte di Registro, ipotecaria e catastale, a seguito di revoca delle agevolazioni c.d. "prima casa", dovendosi l'immobile qualificare come "di lusso", stante il superamento del limite di 200 mq, avendo l'Ufficio incluso nel calcolo della superficie utile ambienti di servizio (adibiti a "legnaia, cantine, stalle, porcile e ricovero animali da cortile") al piano terra del fabbricato ex rubale, acquistato dai contribuenti, - è stata confermata la decisione di primo grado, che aveva accolto il ricorso della contribuente. In particolare, i giudici d'appello, nel respingere il gravame dell'Agenzia delle Entrate, hanno sostenuto che dovevano essere esclusi dal calcolo della superficie utile i suddetti locali, in quanto carenti del requisito "destinazione abitativa A seguito di deposito di proposta ex art. 380 bis c.p.c., è stata fissata l'adunanza della Corte in camera di consiglio, con rituale comunicazione alle parti; il Collegio ha disposto la redazione della ordinanza con motivazione semplificata.

Ragioni della decisione

1. La ricorrente lamenta, con unico motivo, la violazione o falsa applicazione, ex art. 360 n. 3 c.p.c., degli artt. 5 e 6 D.M. 2/08/1969, nonché della nota II bis comma 4 art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 131/1986, dovendo essere esclusi dal calcolo della superficie utile soltanto "balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina", indicati dall'art.6 del predetto D.M.

2. La censura è fondata. Questa Corte ha sottolineato che, al fine di stabilire se una abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui all'art. 6 d.m. lavori pubblici 2 agosto 1969, in forza del quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione (Cass. 15 novembre 2013, n. 25674, che ha reputato legittima la revoca del beneficio ove, mediante un semplice intervento edilizio, possa computarsi nella superficie "utile" un vano deposito di un immobile, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aero-illuminanti previsti dal regolamento edilizio; conf., tra varie, 10807/12 e 22279/11; cfr. Cass. 10191/2016, nella quale la Corte ha ritenuto computabile, ai fini della determinazione della superficie utile, un locale seminterrato ed ha altresì negato che quest'ultimo potesse essere ricondotto nel concetto di "cantina", atteso che tale tipologia di locale, per legge esclusa dal computo della superficie utile, si connota per una specifica destinazione, con conseguente impossibilità di ricomprendervi anche locali con caratteristiche e destinazione del tutto diverse). Si è ritenuto anche che erri il giudice di merito che escluda dal calcolo della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare i disimpegni realizzati al servizio degli stessi e di altri locali, quello adibito a taverna e quello destinato a lavanderia (Cass. 22 gennaio 2016, n. 1178).

La disposizione in oggetto, in quanto norma tributaria che prevede un'agevolazione fiscale, è di stretta d'interpretazione, non potendosi ampliare la sfera applicativa.

La sentenza impugnata, che ha escluso dal calcolo della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare non solo i locali adibiti a cantina, ma anche l'intero piano terra adibito originariamente ad ambienti di servizio (senza peraltro tenere conto della denuncia di variazione DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni presentata al Catasto Fabbricati dai contribuenti nel 2004), si pone dunque in contrasto con il principio di diritto più volte affermato da questa Corte.

3. Per tutto quanto sopra esposto, in accoglimento del ricorso, va cassata la sentenza impugnata con rinvio alla C.T.R. dell'Emilia-Romagna, in diversa composizione. Il giudice del rinvio provvederà alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla C.T.R. dell'Emilia-Romagna in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.