

# No alle agevolazioni “prima casa” per il nuovo immobile destinato a studio professionale

*Agevolazioni “prima casa” - Acquisto altro immobile - Accatastato con categoria A2 destinazione d’uso abitativa - Revoca agevolazioni*

## **CORTE DI CASSAZIONE** **Ordinanza 2 agosto 2017, n. 19255**

### **Rilevato che**

1. in relazione ad atto di compravendita del 30 aprile 2010 e correlato atto di mutuo per l’acquisto di immobile con le agevolazioni cd. “prima casa”, l’amministrazione, appurato che l’acquirente alla data di stipula dell’atto era già proprietario di altro immobile nello stesso Comune di Treviso, revocava le suddette agevolazioni ed emetteva due avvisi di liquidazione per il recupero a tassazione delle ordinarie aliquote Iva e imposta sostitutiva sulle operazioni di credito;
2. la C.T.R. ha respinto l’appello dell’amministrazione contro la decisione di prime cure favorevole al contribuente, poiché l’immobile di cui egli era già proprietario risultava “destinato ad uso ufficio” — segnatamente, “studio professionale” — e “quindi l’acquisto di altro immobile, nello stesso comune, per uso abitativo, legittimamente poteva godere delle agevolazioni prima casa, atteso il fatto che la legge non si riferisce all’accatastamento dell’immobile acquistato, ma alla destinazione data all’immobile stesso”;
3. l’amministrazione impugna la sentenza per “violazione dell’art. 1 tariffa allegata parte 1, nota II bis lett. b)”, poiché l’immobile in questione risultava “accatastato con categoria A2, immobile con destinazione d’uso abitativa”, ed era tra l’altro servito da utenze “per uso domestico”;
4. all’esito della camera di consiglio, il Collegio ha disposto la motivazione in forma semplificata.

### **Considerato che**

5. il ricorso è manifestamente fondato, alla luce dell’orientamento di questa Corte per cui, “in tema di agevolazioni fiscali, ai fini della fruizione dei benefici per l’acquisto della “prima casa”, l’art. 1, nota seconda bis, tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nel testo vigente *ratione temporis* ... condiziona l’agevolazione alla non titolarità del diritto di proprietà “di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l’immobile da acquistare” senza più menzionare anche il requisito dell’idoneità dell’immobile”, presente invece nella precedente formulazione della norma, sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, assumendo rilievo il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso” (Cass. Sez. VI- 5, n. 25646/15; conf. n. 25521/16);
6. nel caso di specie, è pacifico che al momento del rogito l’immobile già di proprietà del contribuente aveva una classificazione catastale abitativa (A/2), sicché non vi era ragione di annullare gli atti di liquidazione delle maggiori imposte dovute a seguito di decadenza dalle agevolazioni in questione;
7. la sentenza impugnata va quindi cassata e, non apparendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa con il rigetto dell’originario ricorso del contribuente e la sua condanna alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo; le peculiarità processuali della vicenda giustificano invece la compensazione delle spese relative ai gradi di merito.

### **P.Q.M.**

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l’originario ricorso del contribuente, che condanna al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese prenotate a debito.

Compensa le spese dei gradi di merito.