

Annulate le agevolazioni prima casa per l'immobile non ultimato

Agevolazioni "prima casa" - Imposta di registro, ipotecaria e catastale - Accertamento - Abitazione "non di lusso" - Dichiarazione - Termini di decadenza

CORTE DI CASSAZIONE **Sentenza 17 ottobre 2018, n. 26088**

Sul ricorso proposto da:

L.C. nato il 07/06/1973 a MELITO DI PORTO SALVO avverso l'ordinanza del 06/06/2017 del TRIB. LIBERTA di CATANZARO sentita la relazione svolta dal Consigliere STEFANO APRILE;
sentite le conclusioni del PG ALFREDO POMPEO VIOLA che conclude chiedendo il rigetto del ricorso. Udito il difensore avvocato NIMPO STEFANO del foro di CATANZARO in difesa di L. C. che insiste nell'accoglimento del ricorso

Ragioni della decisione

Con ricorso in Cassazione affidato a un motivo, nei cui confronti il contribuente ha resistito con controricorso, illustrato da memoria, l'Agenzia delle Entrate impugnava la sentenza della CTR della Basilicata, relativa a un avviso d'accertamento per imposta di registro, ipotecaria e catastale per il 2011, per la revoca dei benefici fiscali cd. "prima casa", riferiti a un immobile in corso di costruzione.

L'ufficio deduce la violazione della nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, del DPR n. 131/86, in relazione all'art. 360 primo comma n. 3 c.p.c., in quanto, erroneamente, i giudici d'appello avrebbero ritenuto non imputabile il ritardo del contribuente nella ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto del "grezzo dell'immobile" (corrispondente al termine di decadenza per la verifica dei presupposti dell'agevolazione, da parte dell'ufficio), per le lentezze burocratiche nel rilascio delle autorizzazione comunale e per la durata del completamento degli stessi.

Il ricorso è fondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, "In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", previsti dall'art. 1 sesto comma, della legge 22 aprile 1982, n. 168, e dall'art. 2, primo comma, del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12 convertito, con modificazioni nella legge 5 aprile 1985, n. 118, spettano pure all'acquirente di immobile in corso di costruzione da destinare ad abitazione "non di lusso", anche se tali benefici possono essere conservati soltanto qualora la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, di destinare l'immobile a propria abitazione, venga da questo realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire di tali benefici (che con riferimento all'imposta di registro è di tre anni dalla registrazione dell'atto)" (Cass. n. 10011/09, 18300/04).

Premessa l'insussistenza di alcun giudicato interno (v. pp. 3 e 4 della memoria della parte contribuente), in quanto, l'impugnazione dell'Agenzia ha riguardato la complessiva ratio decidendi della sentenza impugnata, nel caso di specie non viene in rilievo, la verifica del trasferimento della residenza anagrafica nell'immobile nel termine di 18 mesi, (Cass. n. 8105/17), circostanza che nella specie è pacifica; quello che, viene in rilievo è la differente questione relativa al fatto se la finalità dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto di destinare l'immobile a propria abitazione, sia stato realizzato, al fine di conservare i benefici fiscali, entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio che è volto a verificare la sussistenza dei requisiti per fruire dei predetti benefici (Cass. sez. un. n. 1196/00), e nella specie, il contribuente non ha rispettato l'impegno di destinare l'immobile a propria abitazione per la mancata ultimazione dei lavori, riferiti all'immobile in corso di costruzione.

Va, conseguentemente accolto il ricorso, cassata senza rinvio l'impugnata sentenza e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, ex art. 384 c.p.c., rigettato l'originario ricorso introduttivo.

Sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese del giudizio di merito, ponendosi a carico della parte contribuente le spese del presente giudizio di legittimità

P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo della contribuente.

Dichiara compensate le spese del giudizio di merito e condanna la parte intimata al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in E. 2.300,00, oltre spese prenotate a debito.
Così deciso il 15 febbraio 2018.