

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. DE MASI Oronzo - Presidente -  
Dott. STALLA Giacomo Maria - Consigliere -  
Dott. FASANO Anna Maria - Consigliere -  
Dott. DELL'ORFANO Antonella - Consigliere -  
Dott. CIRESE Marina - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso OMISSIS proposto da:

CONTRIBUENTE

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2914/2015 della COMM. TRIB. REG. di BOLOGNA, depositata il 22/12/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/01/2020 dal Consigliere Dott. CIRESE MARINA.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

CONTRIBUENTE proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza con cui la CTR dell'Emilia Romagna in data 22.12.2015 aveva rigettato l'impugnazione proposta avverso la sentenza di primo grado che a sua volta aveva respinto il ricorso del contribuente.

Oggetto del procedimento era l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate aveva chiesto il pagamento delle imposte di registro ed ipotecarie oltre interessi e sanzioni a causa della revoca dei benefici concessi in sede di tassazione principale per avere il contribuente alienato l'immobile che egli aveva acquistato con le agevolazioni prima casa prima del decorso dei cinque anni dalla data dell'acquisto e per non aver provveduto entro un anno dall'alienazione dell'immobile all'acquisto di altro immobile da destinare ad abitazione principale ma avendo viceversa acquistato un diritto di abitazione.

Il giudice d'appello confermando la decisione di primo grado aveva ritenuto che il mantenimento delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa a seguito del trasferimento dell'immobile ricorre solo nel caso di successivo acquisto della piena proprietà di altro immobile.

Il ricorso è affidato ad un unico motivo cui resiste con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo di ricorso rubricato "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3" parte ricorrente deduceva l'erroneità dell'interpretazione restrittiva dell'ultimo capoverso del D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, art. 1, comma 4, della nota 2 bis, allegata, al secondo cui i benefici fiscali in questione possano essere concessi solo nella ipotesi di acquisto del diritto di proprietà su altro immobile.

Il ricorso è infondato.

Ed invero, il D.P.R. n. 131 del 1986, Tariffa, art.1, comma 4, nota II bis, allegata, prevede la perdita dell'agevolazione - con obbligo del contribuente di versare le imposte non assolte nella misura ordinaria, nonchè la relativa sovrattassa - anche in caso di trasferimento dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno dall'alienazione, il contribuente avesse proceduto all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Orbene secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità (vedi Sez. V, n. 13346/2016; Sez. V, n. 17148/2018) tale ultima disposizione delinea una fattispecie del tutto diversa da quella dell'accesso alle agevolazioni, stabilendo la regola della decadenza dai benefici prevista dal primo periodo dello stesso comma in presenza di determinate circostanze ed, al tempo stesso, introducendo un'eccezione a tale regola nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione, proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Al fine di consentire al contribuente di evitare la decadenza dalle suddette agevolazioni sono, dunque, previste, con riferimento all'acquisto del secondo immobile, condizioni diverse rispetto a quelle stabilite, per la concessione delle agevolazioni medesime per l'acquisto del primo immobile.

In particolare, mentre il riconoscimento del beneficio è subordinato - oltre al fatto di non essere titolare di diritti di proprietà (o di diritti a tal fine assimilati) su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare e di non essere titolare di diritti di proprietà (o diritti, assimilati) su altra abitazione acquistata con agevolazioni fiscali cd. "prima casa" - al trasferimento della residenza del contribuente nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato, il mantenimento dello stesso in caso di alienazione dell'immobile acquistato è subordinato alla più restrittiva condizione dell'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Peraltro tale diversa disciplina (ritenuta non irragionevole dalla Corte costituzionale - cfr. ord. del 13 febbraio 2009, n. 46) trova la propria ratio nel fine di favorire l'acquisto della casa di proprietà, tutelato anche a livello costituzionale anche a coloro i quali siano costretti a ripetuti trasferimenti di residenza, per le contingenti necessità della vita e, al contempo, di evitare che l'agevolazione possa assecondare intenti speculativi agevolati in virtù della semplice integrazione dei requisiti necessari a godere della agevolazione in riferimento al primo acquisto (cfr. Cass. 28 giugno 2016, n. 13343; Cass., ord., 30 aprile 2015, n. 8847).

L'interesse del legislatore di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, sotteso alla disciplina relativa alla fruizione dell'agevolazione in esame, si desume anche dall'estensione del beneficio agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, espressamente prevista dalla L. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, comma 131. Proprio in coerenza con tale finalità la giurisprudenza aveva riconosciuto al contribuente la fruibilità dell'agevolazione fiscale per gli

*Ordinanza, Corte di Cassazione, V sez. civ., Pres. De Masi – Rel. Cirese, n. 11221 dell'11 giugno 2020*

atti traslativi della nuda proprietà di immobili anche per il periodo antecedente l'entrata in vigore della L. n. 549 del 1995, art. 3, comma 131, sul presupposto della loro pari attitudine ad integrare un progetto abitativo meritevole di trattamento agevolato e previo riconoscimento alla nuova normativa, sul punto, di una portata interpretativa della disciplina anteriore (cfr. Cass. 30 gennaio 2008, n. 2071; Cass. 6 aprile 1996, n. 3248).

Quindi il diritto al mantenimento dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa richiede che il contribuente entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione medesima, "*proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale*".

A differenza della fattispecie relativa all'accesso al beneficio la norma non estende espressamente il suo ambito di applicazione anche agli acquisti di diritti reali di godimento sul bene, limitandosi a richiedere l'acquisto di un immobile da destinarsi ad abitazione principale.

Si evidenzia, inoltre, che, venendo in rilievo una norma che prevede una deroga ad una decadenza da un beneficio fiscale, si impone una sua lettura restrittiva.

Alla luce dei principi fin qui esposti, deve ritenersi che il secondo acquisto effettuato dal contribuente non assuma rilevanza ai fini del mantenimento dell'agevolazione fruita.

In conclusione il ricorso va rigettato.

La regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità, disciplinata come da dispositivo, segue la soccombenza.

Ricorrono le condizioni per l'applicazione al ricorrente del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater.

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

Rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 2000,00 oltre rimborso spese prenotate a debito.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 21 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 11 giugno 2020

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*