



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del LAZIO Sezione 18, riunita in udienza il 14/04/2025 alle ore 10:00 con la seguente composizione collegiale:

COLETTA GIUSEPPE, Presidente

AQUINO VINCENZO, Relatore

SILIPO FRANCESCO, Giudice

in data 14/04/2025 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. 5117/2023 depositato il 24/10/2023

proposto da

Ag. Entrate Direzione Provinciale Latina

elettivamente domiciliato presso dp.latina@pce.agenziaentrate.it

contro

Resistente_1 - CF_Resistente_1

Difeso da

AVV. Difensore_1 - CF_Difensore_1

Difensore_2 - CF_Difensore_2

ed elettivamente domiciliato presso Email_2

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- pronuncia sentenza n. 190/2023 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado LATINA sez. 3 e pubblicata il 27/03/2023

Atti impositivi:

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 2019 1T 001362 000 REGISTRO 2019

a seguito di discussione in pubblica udienza

Richieste delle parti:

come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

FATTO

1. La Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Latina, Sezione 3, con la Sentenza n. 190/03/23, depositata il 23.03.2023, ha accolto, compensando le spese, il ricorso del Sig.re Resistente_1 avverso l'avviso di liquidazione n. 2019 1T 1361, l'U.T. di Formia con il quale è stata revocata l'aliquota ridotta (0,25%) dell'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito a medio e lungo termine finalizzate all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, non ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. n. 131/1986, in relazione all'atto stipulato il 17/01/2019, registrato il 04/02/2019, serie 1T, numero 1362 presso l'ufficio di Latina, con applicazione l'aliquota del 2%, degli interessi, nonché delle relative sanzioni per l'importo complessivo di euro 4.607,67, risultando proprietario di un altro immobile per una quota del 50%, acquistato con le medesime agevolazioni (atto 2004 1T 385) e che entro 12 mesi dal secondo riacquisto non aveva alienato.

2. Il primo giudice, tra l'altro, ha motivato: *"Se, all'evidenza, la diligenza che, in generale, il contribuente deve prestare per adempiere alla condizione di cui al ridetto comma 4-bis della Tariffa sul registro non può trasmodare nella costrizione ad assumere – solo formalmente- una residenza non effettiva, tanto più tale costrizione non può valere qualora lo stabilire la propria residenza in un dato Comune derivi da obblighi connessi al proprio ufficio, come nel caso di specie. 7. - Inoltre, in tale ambito, risulterebbe ancora più ingiustificato ed irrazionale ritenere che, per non perdere l'agevolazione, il contribuente dovrebbe rinunciare ad essere proprietario (avendone, beninteso, come l'interessato nel caso di specie, legittimamente manifestato la volontà) di un bene primario quale la casa di abitazione. Ciò, in quanto è –ancora una volta- evidentissima la differenza che corre tra il diritto dominicale su di un tale bene primario (che ai sensi dell'art. 832 c.c. conferisce le note facoltà di godere e disporre in modo pieno ed assoluto del bene, e che è tendenzialmente soggetto i soli limiti derivanti dal valore sociale della proprietà costituzionalmente garantito); e la situazione derivante dall'essere titolare soltanto di un mero diritto personale di godimento (quale deriva, ad esempio, dalla qualità di conduttore), la quale pone in posizione di (anche solo potenziale) soggezione a specifici diritti (ove non addirittura ad abusi) di terzi (in primis del locatore e dei suoi aventi causa). Tanto più evidente è tale differenza, ove si tratti di non compromettere agli occhi dei consociati (o di alcuni di essi) anche la sola immagine (non essendo certo qui in considerazione la sostanza) di imparzialità e indipendenza di cui un dato soggetto, per ragioni inerenti l'ufficio ricoperto, debba necessariamente godere nel pubblico".*

3. L'AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Latina ha proposto appello avverso la suddetta sentenza chiedendone la riforma totale con vittoria delle spese. A tal fine ha lamentato la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, nota II bis, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n.131/1986, comma 4 ed ha richiamato precedenti decisioni anche di legittimità favorevoli all'Ufficio.

4. Il Sig. Resistente_1, costituendosi in giudizio ha concluso per il rigetto del gravame con vittoria delle spese, contestando la fondatezza delle ragioni esposte nel ricorso in appello.

5. Il presente ricorso è venuto in decisione all'udienza del 14/4/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

DIRITTO

1. Il Collegio evidenzia che la decisione della Corte di Cassazione, cui l'Ufficio ha fatto riferimento, a sostegno del gravame, non può ritenersi derimente al fine del decidere nel caso in esame. La suddetta decisione, infatti, è relativa ad una fattispecie in cui il contribuente, a seguito di una separazione consensuale, era rimasto inadempiente all'impegno assunto di trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dal rogito. La Corte ha, ivi, infatti evidenziato che: "D'altronde non è condivisibile l'affermazione del ricorrente secondo cui l'ex casa coniugale di proprietà esclusiva del contribuente abbia perso definitivamente l'idoneità a soddisfare le esigenze abitative di esso C., essendone stato assegnato, a seguito di separazione consensuale, all'ex coniuge, dall'ormai lontano 1999, il solo diritto personale di godimento, quale affidatari della figlia allora minore, diritto destinato a cessare, dopo il raggiungimento della maggiore età, con l'acquisizione dell'indipendenza economica della figlia.

2. Nella fattispecie in esame, non è contestato che la separazione è stata giudiziale e che parte appellata si è opposta all'avvenuta assegnazione della casa coniugale, sino al giudizio di legittimità, con esito negativo e senza dunque poterne riacquistare giuridicamente il legittimo possesso pro quota.

In detto contesto, la valutazione del primo giudice appare corretta, dovendosi ritenere, nel caso in esame, la sussistenza della causa di forza maggiore quale esimente dalla decadenza dell'agevolazione. Le Sezioni Unite (Cass. Sez. U., 23 aprile 2020, n. 8094) hanno evidenziato, infatti, la rilevanza della forza maggiore come causa ostativa della decadenza dall'agevolazione, seppure in un contesto diverso, specificando che: "In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui alla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, nella formulazione applicabile *ratione temporis* al presente giudizio, si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purchè tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, malgrado l'adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore, ovvero il *factum principis*, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto".

3. Vengono pertanto in considerazione, con effetto preclusivo della decadenza, sia le circostanze soggettive che quello oggettive purchè ne sia offerto concreto riscontro. In tal senso, la Corte di Cassazione (Cass. civ., Sez. V, Ord., 17/02/2025, n. 4102) ancora recentemente ha evidenziato che deve essere data continuità a quel precedente indirizzo di legittimità, conforme alla interpretazione della Corte Costituzionale, che ha ritenuto sussistere il beneficio fiscale di cui all'art. 1 del D.L. n. 16 del 1993 nell'ipotesi di possesso di altro alloggio non concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della sua famiglia. "In particolare, il beneficio deve essere riconosciuto sia in relazione a "circostanze di natura oggettiva", come nel caso d'effettiva inabitabilità, sia di natura soggettiva, come nel caso in cui l'immobile sia inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative alle esigenze del nucleo familiare (Cass. civ. Sez. V, sentenza 18 febbraio 2003, n. 2418; Cass. 2010 n. 100). Non si può ritenere d'ostacolo, dunque, all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile - acquistato senza agevolazioni nel medesimo Comune - che, "per qualsiasi ragione" sia inadeguato, per le ridotte dimensioni o altro, ad essere destinato a sua abitazione (Cass. civ. Sez. V, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564; Sez. 5, Sentenza n. 5236 del 28/02/2008)".

Il Collegio evidenzia che l'assegnazione della casa familiare all'altro coniuge, laddove consegue ad una pronuncia di legittimità ad esaurimento dei possibili gradi di giudizio, configuri quella circostanza, ad un tempo soggettiva ed oggettiva, idonea ad impedire la decadenza dall'agevolazione.

3. L'appello non può pertanto trovare accoglimento. Le spese restano compensate atteso che la decisione della controversia consegue a valutazioni di diritto, di per sé non concilianti con il criterio della soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello. Compensa le spese di giudizio.

Così deciso in Latina il 14/4/2025.

IL RELATORE

IL PRESIDENTE

Vincenzo Aquino

Giuseppe Coletta