

Numero registro generale 1241/2022

Numero sezionale 540/2025

Numero di raccolta generale 24478/2025

Data pubblicazione 03/09/2025

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

Oggetto:

TRIBUTI ALTRI

Ud.08/07/2025

PU

Composta da:

GIACOMO MARIA STALLA

Presidente

UGO CANDIA

Consigliere

FABIO DI PISA

Consigliere Rel.

ALESSIO LIBERATI

Consigliere

ANDREA PENTA

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1241/2022 R.G. proposto da:

**** elettivamente domiciliata in ROMA

presso lo studio dell'avvocato

che la rappresenta e difende unitamente

all'avvocato

-ricorrente-

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE, elettivamente domiciliata in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO . (ADS80224030587) che la rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso la SENTENZA di COMM.TRIB.REG. LOMBARDIA n. 2040/2021 depositata il 04/06/2021.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 08/07/2025 dal Consigliere FABIO DI PISA.

Uditi l'Avvocato in sostituzione dell'Avv.

per parte ricorrente nonché l'Avvocato dello Stato Valentina

Pilloni per l'Ufficio controricorrente che hanno concluso,

rispettivamente, per l'accoglimento e per il rigetto del ricorso.

Udite le conclusioni del Sostituto Procuratore Generale che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. La CTR della Lombardia, con la sentenza 2040/17/2021, in parziale riforma della sentenza di primo grado, dichiarava non dovute le sanzioni irrogate, confermando per il resto la legittimità degli avvisi di liquidazione impugnati quanto alla ritenuta decadenza della contribuente dai benefici fiscali prima

casa e quanto alle imposte conseguentemente applicate relativamente alla compravendita dell'immobile sito in via

2. I giudici di appello ritenevano, in particolare, per quello che rileva in questa sede, che nella specie in esame legittimamente la contribuente era stata dichiarata decaduta dai chiesti benefici non ricorrendo la condizione sottesa alla disposizione di cui alla lett. c) della nota II-bis, dell'art.1 Tariffa Parte I allegata al d.P.R. 131/1986 (TUR), vale a dire non aver fruito per l'immobile pre-posseduto della medesima agevolazione fiscale prima casa, avendo la contribuente già fruito di detta agevolazione per l'acquisto in quota parte di un immobile sito in

3. Avverso detta sentenza propone ricorso per

cassazione affidato a due motivi, illustrati con successiva memoria.

4. L'ufficio resiste con controricorso.

5. La Procura Generale ha depositato conclusioni scritte chiedendo il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la contribuente deduce, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), c.p.c., violazione e/o falsa applicazione della nota II bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.P.R. 131/1986 (TUR), per avere i giudici territoriali trascurato di considerare che l'aver già usufruito dell'agevolazione prima casa non è circostanza, di per sé, sufficiente a giustificare la pretesa erariale se non in relazione al fatto che l'immobile sia, altresì, idoneo a soddisfare le esigenze abitative di parte contribuente.

Lamenta che i giudici di appello, aderendo ad una interpretazione puramente letterale della norma, avevano ritenuto sufficiente il mero dato formale della titolarità della proprietà su altro immobile acquisito con agevolazione, per escludere l'accesso al beneficio fiscale non considerando che andava tenuto conto della finalità della stessa norma che è quella di agevolare l'acquisto di un alloggio finalizzato a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della sua famiglia, in tal senso rilevando il concetto di idoneità o inidoneità abitativa intrinseco nella nozione di casa di abitazione alla luce della ratio della disciplina.

Rileva che la possidenza di altra casa di abitazione, quale causa ostativa all'agevolazione, deve essere intesa in senso sostanziale, come disponibilità di un immobile che possa fungere ad abitazione principale, con la conseguenza che i contribuenti possono essere esclusi dal beneficio solo se alla titolarità formale di un diritto di proprietà su un immobile corrisponde in concreto l'idoneità dello stesso a soddisfare le proprie esigenze abitative.

Ne discende che, nel caso di specie, l'accesso al beneficio non poteva trovare ostacolo nella possidenza da parte della ricorrente di altro alloggio per essere quest'ultimo inidoneo, per le caratteristiche e

dimensioni, a soddisfare le esigenze abitative della stessa e della sua famiglia, trattandosi di un appartamento composto da una sola camera da letto (di mq. 12) e da un soggiorno (di mq. 18) oltre ai servizi, sicuramente inadeguato rispetto alle mutate esigenze familiari della contribuente a seguito della nascita di due gemelli.

2. Con il secondo deduce in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4), c.p.c., nullità della sentenza impugnata per omessa motivazione, in violazione degli artt. 36, comma 2, n. 4, d.lgs. n. 546/1992, 132, comma 2, n. 4, e 118 c.p.c., nonché 111, comma 6, della Cost.

as s um endo che a prescindere dalla violazione di legge appena dedotta, e in connessione con essa, la sentenza impugnata appariva gravemente carente sotto il profilo motivazionale in quanto i giudici di appello, nel ritenere che la decadenza dal beneficio goduto era legittima, avevano del tutto trascurato di considerare i profili dedotti, già in primo grado, relativi alle caratteristiche strutturali ed alla conseguente inidoneità dell'immobile in relazione alle esigenze del suo nucleo familiare profili.

3. Il ricorso deve essere rigettato per le ragioni appresso specificate.

4. Il primo motivo è infondato.

4.1. Osserva il Collegio che il d.P.R. n. 131/1986 indica quale presupposto dell'agevolazione "prima casa" la non titolarità (la cosiddetta "impossidenza"), da parte dell'acquirente: a) «dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare» (Nota II-bis, comma 1, lett. b), all'articolo 1, TP1); b) «dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni su tutto il territorio nazionale» (Nota II-bis, comma 1, L'elemento impediente del citato decreto è la mera "prepossidenza" di un'«altra casa di abitazione» nel Comune (lett. b), nello Stato (lett. c). Sul punto questa Corte ha avuto modo di chiarire, che '...non si può ritenere d'ostacolo 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 inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione" (Cass. civ. Sez. 5, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564).

Da ciò consegue che il previo riconoscimento del beneficio prima casa in occasione di un precedente acquisto di un immobile costituisce impedimento insuperabile al riconoscimento dell'ulteriore beneficio al momento di un acquisto di altro immobile (Cass. n. 24657 del 2018).

Occorre richiamare i principi fissati da Cass.n.2565/2018 la quale ha chiarito ulteriormente, in parte motiva, che: "...Secondo la lett. b della Nota 2 all. alla Tariffa 1 del D.P.R. citato, la preposidenza dell'abitazione, acquistata senza agevolazioni, ubicata nel comune in cui si vuole acquistare con le agevolazioni la prima casa, rileva solo se il primo alloggio presenta il requisito dell'idoneità abitativa in senso soggettivo (o oggettivo); mentre, nell'ipotesi di cui alla lett. c), la titolarità anche della nuda proprietà di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni, esclude la rilevanza della inidoneità della stessa, testimoniata dal riferimento della lett. c) alla nuda proprietà. In altri termini, la lettera b) impedisce il beneficio delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, se si è già proprietari di altro immobile (acquistato senza agevolazioni) nel territorio del medesimo comune; mentre la lett. c), secondo la normativa applicabile *ratione temporis*, impedisce di usufruire delle agevolazioni cd. prima casa a chi ha già acquistato, con le agevolazioni, diritti di proprietà o altri diritti reali su immobili siti nell'intero territorio nazionale...".

Sulla base di tali principi, che vanno qui integralmente condivisi, e che sono idonei a superare i rilievi difensivi esposti nel ricorso, la sentenza impugnata è corretta ed immune dai vizi prospettati dal ricorrente, avendo i giudici di merito correttamente escluso il beneficio fiscale in ragione del pregresso acquisto, nel medesimo comune, di altro cespite per il quale parte contribuente aveva già fruito dell'agevolazione prima casa, ritenendo, conseguentemente, superfluo l'accertamento della inidoneità soggettiva del primo alloggio a soddisfare le nuove esigenze familiari". (Cfr. Cass. civ. n. 20300/18 e n. 39877/21).

4. Le superiori considerazioni giustificano anche il rigetto anche del secondo motivo di ricorso.

4.1. Occorre rilevare che per le Sezioni Unite della Corte di Cassazione la motivazione è solo apparente, e la sentenza è nulla,

allorquando, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, cioè tali da lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Cass. Sez. U. 19/06/2018, n. 16159 [p. 7.2.], che menziona Cass. Sez. U. 03/11/2016, n. 22232; conf.: Cass. Sez. U. nn. 22229, 22230, 22231, del 2016. I medesimi concetti giuridici sono espressi da Cass. Sez. U. 24/03/2017, n. 766; Cass. Sez. U. 09/06/2017, n. 14430 [p. 2.4.]; Cass. Sez. U. 18/04/2018, n. 9557 [p. 3.5.]). In seguito la Corte di Cassazione (vedi Cass. Sez. U. 27/12/2019, n. 34476, 18/04/2018, n. 9558; Cass. Sez. U. 31/12/2018, n. 33679) ha avuto modo di ribadire che «nel giudizio di legittimità è denunciabile solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, in quanto attiene all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali: tale anomalia si esaurisce nella mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico, nella motivazione apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili e nella motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione». Occorre, ancora, ribadire che il giudice del merito non deve dar conto di ogni argomento difensivo sviluppato dalla parte, essendo, invece, necessario e sufficiente, in base all'art. 132, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., che esponga, in maniera concisa, gli elementi in fatto e di diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo in tal modo ritenersi disattesi, per implicito, tutti gli argomenti non espressamente esaminati, ma sub valenti rispetto alle ragioni della decisione (cfr., ex multis, Cass., Sez. VI/T, 2 febbraio 2022, n. 3108, che richiama Cass., Sez. II, 25 giugno 2020, n. 12652; Cass., Sez. I, 26 maggio 2016, n. 10937).

4.1. Nel caso di specie i giudici territoriali hanno chiarito le ragioni in diritto per cui la contribuente non poteva godere del beneficio della prima casa avendone già fruito, ritenendo, nella sostanza, irrilevante

il requisito della "inidoneità abitativa sopravvenuta", non potendosi in alcun modo parlare di una motivazione assente o gravemente carente.

5. Sulla scorta delle considerazioni che precedono il ricorso va, dunque, respinto.

5.1. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio che liquida in favore dell'Ufficio nella somma di euro 2.500,00 oltre spese prenotate a debito; visto l'art. 13, comma 1 quater, d.P.R. n. 115 del 2002, come modificato dalla legge n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, a carico della parte ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso incidentale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della sezione tributaria in data 8 luglio 2025

Il Consigliere relatore
(Fabio Di Pisa)

Il Presidente
(Giacomo Maria Stalla)