

Civile Ord. Sez. 6 Num. 10562 Anno 2022

Presidente: NAPOLITANO LUCIO

Relatore: CROLLA COSMO

Data pubblicazione: 01/04/2022

ORDINANZA

sul ricorso 27123-2020 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, (C.F. 06363391001), in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *ricorrente* -

contro

CRISTALDI SALVATORE, domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato GIANFRANCO RODANO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 427/13/2020 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE della SICILIA, depositata il 23/01/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'08/02/2022 dal Consigliere Relatore Dott. COSMO CROLLA.

CONSIDERATO IN FATTO

1. Cristaldi Salvatore impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Catania l'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate disponeva la revoca dalle agevolazioni previste dall'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986, per avere il contribuente alienato l'immobile prima dello scadere del termine di cinque anni dalla data di acquisto e per aver acquistato un altro immobile da adibire a propria abitazione principale oltre il termine di un anno previsto dalla normativa vigente.

2. In primo grado il giudice accoglieva il ricorso, ritenendo che l'inadempimento all'obbligo previsto dalla legge fosse dipeso da causa di forza maggiore. Il contribuente aveva, infatti, dedotto che la posticipazione della compravendita oltre il termine di un anno era dipeso da cause non dipendenti dalla propria volontà, avendo la società promissaria venditrice (S.A.R. costruzioni s.r.l.) non tempestivamente adempiuto all'obbligo di consegna dell'immobile nella data fissata dal contratto preliminare.

3. Contro tale pronuncia ricorreva l'Ufficio e la Commissione Tributaria Regionale della Sicilia rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado.

4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione l'Agenzia delle Entrate, sulla base di un unico

motivo di diritto. Il contribuente ha resistito depositando controricorso.

5. Sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380 bis cod.proc. civ. risulta regolarmente costituito il contraddittorio.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Con un unico motivo l'Agencia delle Entrate denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1 del D.P.R. 131/1986, nota II *bis*, in relazione all'art. 360 c.p.c. n.3, avendo la CTR errato nel considerare il caso di inadempimento della parte contrattuale come una delle ipotesi di forza maggiore tali da impedire la decadenza dal beneficio fiscale c.d. "prima casa", contrariamente ai consolidati orientamenti restrittivi di codesta Corte.

2. Il motivo è fondato e merita accoglimento.

3. Occorre premettere innanzi tutto che, in base alla giurisprudenza di questa Corte << Dal punto di vista civilistico il contratto preliminare di compravendita non produce che effetti obbligatori, mentre l'effetto traslativo della proprietà ex art. 1376 c.c., discende dal contratto definitivo o dalla sentenza costitutiva che di esso tiene luogo ai sensi dell'art. 2932 c.c.. La giurisprudenza civile mostra di tener ferma questa fondamentale distinzione nel momento in cui, ad esempio, ritiene che debbano escludersi dalla comunione legale fra coniugi i beni con riferimento ai quali il contratto di trasferimento sia stato stipulato dopo lo scioglimento della comunione stessa, pur se il preliminare sia stato stipulato da uno coniugi in costanza di comunione (cfr. Cass. n. 12466/12). Tale soluzione non può che essere recepita anche in ambito

tributario. Il significato letterale dell'espressione "acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale", quale elemento previsto ai fini della conservazione dell'agevolazione fiscale di cui si tratta, rimanda univocamente alla necessità di porre in essere un negozio traslativo del diritto di proprietà di un immobile. Questa Corte ha chiarito che l'acquisto rilevante ai fini dell'ultima parte del quarto comma della nota II bis all'art. 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al T.U. Registro può anche essere a titolo gratuito (sent. n. 16077/13) o può anche riguardare una quota indivisa di un immobile (purchè di entità tale da garantire la concreta possibilità di disporre del medesimo per adibirlo a propria abitazione, sent. n. 13291/11); ma non è dubitabile che per "acquisto" si deve intendere l'acquisizione del diritto di proprietà, e non la mera insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita>> (Cass. 17151/2014).

3.1. In base a questo principio di diritto, per conservare l'agevolazione fiscale c.d. "prima casa" non è sufficiente la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita, avente meramente effetti obbligatori, essendo necessaria la conclusione del contratto definitivo, traslativo del diritto di proprietà dell'immobile, entro il termine previsto dalla legge.

3.2. Nel caso di specie, risulta accertato: a) che Cristaldi Salvatore ha in data 11.6.2006 trasferito a terzi la proprietà dell'immobile acquistato con il beneficio della prima casa entro il termine quinquennale dall'acquisto; b) che il contribuente, ancor prima dell'alienazione dell'unità immobiliare, ha stipulato un contratto preliminare con la soc. SAR Costruzioni srl avente ad oggetto l'acquisto della proprietà da parte del Cristaldi di altro immobile; c) che nessun contratto definitivo è stato

concluso entro l'anno dall'alienazione dell'immobile acquistato dal contribuente con l'agevolazione fiscale

3.3. A tal riguardo la CTR, nell'escludere la decadenza dal beneficio del contribuente, si limita ad affermare che *"Il contribuente, nel caso in esame, ha provato con adeguata documentazione che la mancata osservanza all'onere di riacquisto di altro immobile non è dipeso dalla sua volontà, bensì dalle violazioni contrattuali poste in essere dalla società promissaria venditrice, la SAR Costruzioni S.r.l., la quale non provvedeva ad adempiere ai diversi obblighi previsti nel contratto preliminare stipulato in data 24.5.2006, non rispettando la data di consegna dell'immobile fissata per il 12.3.2007, termine che ove rispettato avrebbe consentito al Cristaldi di osservare l'onere fiscale, conservando così il diritto all'agevolazione prevista dall'art. della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986"*.

3.4. L'assunto del giudice di merito che ritiene sussistente un rapporto di stretta correlazione tra l'osservanza da parte del promissario acquirente del termine annuale previsto art. 1 del D.P.R. 131/1986, nota II *bis* è l'inadempimento da parte del promittente venditore dell'obbligo di consegna dell'immobile fissato per il 12.3 2007 è errato. La consegna del bene oggetto del preliminare che le parti possono regolamentare a fronte di pagamenti anticipati non comporta di per sé alcun effetto traslativo della proprietà che si produce con la stipula del definitivo.

3.5 E' solo il contratto definitivo, secondo il predetto orientamento giurisprudenziale, a segnare il momento in cui va verificata l'osservanza da parte del contribuente del termine

annuale <<per l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale>>

3.6 Nel caso di specie non emerge dalla impugnata sentenza alcun riferimento temporale alla data di stipulazione del contratto definitivo né risulta che i giudici di seconde cure abbiano accertato che il promittente venditore si sia sottratto all'obbligo di concludere il contratto definitivo

3.7 .Ad ogni buon conto va rilevato che la CTR ha errato anche nel ritenere impedita la decadenza dal beneficio per causa di forza maggiore. Non può infatti dirsi rientrante in tale ipotesi la fattispecie in esame, in cui la società contribuente lamenta il mancato adempimento degli obblighi derivanti dal contratto preliminare da parte della promittente venditrice.

3.8. Secondo costante giurisprudenza di questa Corte, il sopravvenire di una causa di forza maggiore, che impedisce la decadenza dall'agevolazione "prima casa" deve intendersi quale impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento (Cass. 6076/2017; 13148/2016; 14399/2013; ord. n. 864/2016 e n. 25/2016). L'ordinanza nr 26328/2018 ha affermato che << In tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa, è consentito il mantenimento dell'agevolazione esclusivamente ove il trasferimento della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili>>.(cfr. sul punto anche Cass. S.U. 8094/2020).

3.9 . L'ipotesi di specie di inadempimento della controparte degli obblighi derivanti dal contratto preliminare non presenta i connotati dell'oggettività, inevitabilità ed imprevedibilità e

quindi non può essere configurata alla stregua di una causa di forza maggiore. La mancata conservazione del beneficio fiscale non è dipesa da fattori sovrastanti la sfera soggettiva del soggetto ma è riconducibile ad una precisa scelta del contribuente di ricorrere alla stipula del contratto preliminare accettando, quindi, il rischio che, per effetto degli inadempimenti della controparte- eventi per nulla imprevedibili e inaspettati - il passaggio di proprietà si protraesse oltre l'anno dalla precedente vendita

5. Conclusivamente, il ricorso è fondato e va accolto, ne consegue la cassazione dell'impugnata sentenza con rinvio alla Commissione Tributaria Regionale della Sicilia in diversa composizione che provvederà anche alla statuizione delle spese del presente giudizio di legittimità

P.Q.M.

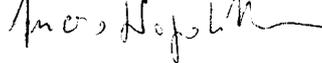
La Corte;

Accoglie il ricorso, cassa l'impugnata sentenza e rinvia alla Commissione Tributaria Regionale della Sicilia in diversa composizione anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso nella Camera di Consiglio dell'8 febbraio 2022.

Il Presidente

Dr. Lucio Napolitano



CANCELLIERE ESPERTO

Corte di Cassazione - copia non ufficiale