

**Civile Ord. Sez. 5 Num. 28048 Anno 2020**

**Presidente: CHINDEMI DOMENICO**

**Relatore: MONDINI ANTONIO**

**Data pubblicazione: 09/12/2020**

**ORDINANZA**

sul ricorso 14599-2014 proposto da:

CARDAROPOLI GIANFRANCO, GIANNATTASIO SABRINA,  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PALERMO 43,  
presso lo studio dell'avvocato NICOLA FIAMIANI,  
rappresentati e difesi dagli avvocati MICHELE GIUDICE,  
VALERIO IORIO;

**- ricorrenti -**

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE 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;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 129/2013 della

COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di SALERNO, depositata il  
20/03/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 08/10/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO  
MONDINI;

Premesso che:

1. la commissione tributaria regionale della Campania, con sentenza in data 20 marzo 2013, n.129, riteneva legittimo l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro in misura ordinaria, emesso dall'Agenzia delle Entrate nei confronti di Gianfranco Cardaropoli e di Sabrina Giannattasio in revoca delle agevolazioni "prima casa" fruite in data 22 ottobre 2003 per aver gli stessi rivenduto l'immobile il 15 febbraio 2008, prima cioè che fosse decorso il termine di cinque anni dall'acquisto, ed essendo irrilevante che avessero, nel frattempo, e precisamente il 28 luglio 2006, comperato altro immobile;

2. per la cassazione della suddetta sentenza Gianfranco Cardaropoli e Sabrina Giannattasio ricorrono con due motivi;

3. l'Agenzia resiste con controricorso;

considerato che:

1. i ricorrenti sostengono che la commissione, ritenendo irrilevante l'acquisto di altro immobile in quanto antecedente e non successivo alla alienazione di quello per il cui acquisto erano state godute le agevolazioni, abbia falsamente applicato il comma 4 della nota 2 bis, all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 131/1986 (primo motivo). Fanno inoltre valere che la commissione non ha esaminato il fatto, a dire loro controverso e decisivo, che essi ricorrenti erano stati costretti a vendere l'immobile acquistato nel 2006 perché soggetto a diffuse infiltrazioni (secondo motivo);

2. in base al comma 4 della nota 2 bis all'art.1 della tariffa, parte I, allegata al d.P.R. 131/1986, le agevolazioni previste dallo stesso articolo per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso, vengono perse in caso di ritrasferimento degli immobili acquistati con i benefici *"prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto"* salvo che *"il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale"*. Nel caso di specie è pacifico che gli odierni ricorrenti non hanno rispettato il termine quinquennale. Hanno acquistato altro immobile prima di aver rivenduto quello acquistato con i benefici. La commissione regionale ha escluso che questo ulteriore acquisto potesse valere a mantenere fermi i benefici fruiti. La decisione è conforme alla

lettera della legge, la quale consente di evitare la decadenza conseguente alla rivendita infraquinquennale solo in caso di acquisto di una (altra) "prima casa" dopo la vendita di quella comperata con benefici e non anche in caso in cui la rivendita sia preceduta da altro acquisto (di quella che, al momento in cui l'acquisto è posto in essere, non è l'abitazione principale ma è una seconda casa). La censura portata dai contribuenti alla sentenza impugnata si sostanzia nella equiparazione dell'uno acquisto all'altro. I contribuenti vorrebbero in sostanza che la legge fosse applicata ad un caso non previsto. Il ché è inammissibile in quanto, anche a prescindere dalla difficoltà di individuare un'identità di ratio tra l'ipotesi disciplinata e l'ipotesi di cui concretamente si tratta, la norma agevolativa -quale è, negli effetti, la norma qui applicata-, in quanto derogatoria rispetto al regime di imposta ordinario, non si presta ad applicazione analogica né ad interpretazione estensiva (art. 14 disp. prel. al cod. civ.). Del resto la Corte ha affermato che il contribuente che sia ancora proprietario di un immobile non *"può invocare tale beneficio fiscale in occasione di un nuovo acquisto, non essendo sufficiente la stipula di un contratto preliminare di vendita, che ha effetti solo obbligatori, atteso che, come si desume dalla lettera e della "ratio" dell'art. 1, nota II bis, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, occorre aver già trasferito non il possesso o la detenzione, ma la proprietà di altri immobili"*(ordinanza n.15264/2015). Solo con il comma 55 dell'art.1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, applicabile dal 1 gennaio 2016, è stato inserito il comma 4-bis nella nota 2-bis, all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 131/1986, in forza del quale è consentito al contribuente di fruire delle agevolazioni per un nuovo acquisto senza tener conto di quello dell'immobile per il quale le agevolazioni sono già state utilizzate, sempre che, peraltro, sussistano date condizioni ed in primis quella che "quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto";

3. il secondo motivo di ricorso resta assorbito data l'irrilevanza di ogni vicenda afferente all'immobile acquistato anteriormente alla vendita della prima casa;

4. il ricorso deve essere rigettato;

5. le spese seguono la soccombenza;

6. al rigetto del ricorso consegue, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del

testo unico approvato con il d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato — Legge di stabilità 2013), l'obbligo, a carico dei ricorrenti, di pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello stabilito per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo, se dovuto;

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

condanna i ricorrenti a rifondere all'Agenzia delle Entrate le spese di lite, liquidate in €1400,00, oltre spese prenotate a debito;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del testo unico approvato con il d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n.228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello stabilito per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della sezione quinta civile, l'8 ottobre 2020.

Il Presidente  
 Domenico Sindemi