

Cassazione civile sez. trib., 22/09/2025, n. 25752

FATTI DI CAUSA

1. La contribuente ha impugnato l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate di Messina le aveva revocato le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa in ragione della titolarità proprietaria di altro immobile nel medesimo comune ritenendo che lo stesso fosse inidoneo all'uso abitativo e, quindi, non ostativo alla fruizione del beneficio per un secondo acquisto.
2. La Commissione Tributaria Provinciale di Messina ha respinto il ricorso con sentenza n. 365/03/12, ritenendo non dimostrata l'inedoneità dell'immobile precedente e condannando la contribuente alle spese.
3. La contribuente ha quindi proposto appello, ribadendo le medesime argomentazioni.
4. La CTR, con la sentenza in epigrafe indicata, ha confermato il rigetto, con compensazione delle spese di lite, ritenendo non provata l'inedoneità abitativa dell'immobile già posseduto, condizione necessaria per accedere nuovamente alle agevolazioni "prima casa", richiamando la normativa e la giurisprudenza della Cassazione, secondo cui il beneficio può spettare anche in caso di altro immobile già posseduto, ma solo se effettivamente inidoneo all'uso abitativo, condizione che deve essere dimostrata.
5. Avverso la suddetta sentenza di gravame la contribuente ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui ha resistito con controricorso l'Agenzia delle Entrate.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 360, c. 1, n. 5 c.p.c. per omesso esame di documenti decisivi per il giudizio, ed in particolare del documentato e non contestato uso dell'immobile acquistato nel 2005, e quindi già di proprietà della ricorrente, come studio professionale e la sua concreta non idoneità, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi propri e della famiglia.

La ricorrente contesta, in particolare, la decisione della Commissione Tributaria Regionale per non aver considerato le prove documentali che dimostravano l'inedoneità abitativa e l'uso esclusivamente professionale dell'immobile di Via (Omissis), un piccolo monolocale privo dei requisiti minimi per essere adibito a residenza. Secondo la ricorrente, l'omesso esame di tali elementi ha portato a una decisione errata, poiché avrebbe dovuto escludere la decadenza dalle

agevolazioni fiscali â??prima casaâ?•.

Deduce, inoltre, che nel fascicolo di primo grado sono stati prodotti numerosi documenti a dimostrazione che lâ??immobile di Via (Omissis) era utilizzato esclusivamente per lâ??attività professionale di podologia e del tutto inidoneo allâ??uso abitativo. Tra questi il rogito con planimetria che mostra la ridotta metratura (44 mq), il piano terra con una sola finestra, lâ??assenza di allaccio gas e di vano cucina; la convenzione per lo smaltimento di rifiuti sanitari; il contratto di leasing di attrezzature professionali; la targa dello studio comunicata al Comune; la delibera condominiale che autorizza lâ??uso professionale; e il domicilio fiscale dellâ??attività .

La ricorrente evidenzia dunque lâ??impossibilit  materiale di far vivere una famiglia in tali condizioni, a maggior ragione se nello stesso spazio veniva esercitata anche unâ??attività sanitaria.

1.1. Il motivo   inammissibile.

1.2. Si tratta di censura formulata ai sensi dellâ??art. 360 c. 1, n. 5 c.p.c., in presenza di c.d. doppia conforme.

1.3. La censura si scontra quindi con il divieto di cui allâ??art. 348 ter c.p.c. in presenza di c.d. doppia conforme, e senza che la ricorrente abbia dimostrato una divergenza delle ragioni di fatto alla base delle due decisioni di merito (Cass. 28/05/2024, n. 14846).

2. Con il secondo motivo di ricorso, parte ricorrente contesta la violazione e falsa applicazione della nota II bis, tariffa parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

In particolare, la contribuente contesta che tra le condizioni contemplate dalla nota II-bis il requisito dellâ??assenza di titolarit  di diritti di propriet , usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui   situato lâ??immobile da acquistare sia da intendersi in senso soggettivo, dovendosi valutare quindi lâ??effettiva e concreta idoneit  dellâ??immobile posseduto a soddisfare le esigenze abitative del proprietario.

Il motivo, ancorch  non rubricato sotto alcun vizio tipico dellâ??art. 360 c. 1 c.p.c. va ricondotto evidentemente allâ??ipotesi di violazione di legge di cui al n. 3.

2.1. La doglianza   infondata.

2.2. La CTR, nelle ultime righe della motivazione, ha espressamente valutato lâ??assenza di una prova documentata in tal senso da parte della contribuente, dopo aver richiamato proprio lâ??orientamento di questa Corte che â?? come deduce il ricorrente â?? non rende assoluto il principio dellâ??esclusione della agevolazione pur in presenza di altro immobile di propriet  .

Ne consegue che non vi Ã¨ stata una violazione di legge in merito all'applicazione di detto principio, ma, all'opposto, una valutazione probatoria, qui insindacabile, che ha ritenuto carente la dimostrazione di tali presupposti.

2.3. Sotto altro profilo, laddove la censura fosse invece orientata ad una diversa applicazione della norma alla luce della rilettura del fatto, la stessa sarebbe inammissibile, perchÃ© non si puÃ² prospettare una censura di violazione di legge sulla base di accertamenti in fatto (in tesi) erronei come ripetutamente rimarcato dalla Corte, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa Ã¨, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimitÃ

Il discrimine tra una e l'altra ipotesi Ã¨ violazione di legge in senso proprio a causa dell'erronea ricognizione dell'astratta fattispecie normativa, ovvero erronea applicazione della legge in ragione della carente o contraddittoria ricostruzione della fattispecie concreta Ã¨ segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, Ã¨ mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass., 27 luglio 2023, n. 22938; Cass., 5 febbraio 2019, n. 3340; Cass., 13 ottobre 2017, n. 24155; Cass., 11 gennaio 2016, n. 195; Cass., 22 febbraio 2007, n. 4178; Cass. Sez. U., 5 maggio 2006, n. 10313; Cass., 11 agosto 2004, n. 15499).

2.4. Il motivo va quindi respinto, non sussistendo la dedotta violazione di legge.

3. Il ricorso va conseguentemente rigettato.

4. Le spese del giudizio di legittimitÃ seguono la soccombenza, e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

5. In conseguenza dell'esito del giudizio ricorrono i requisiti processuali per dichiarare la sussistenza dei presupposti per il pagamento di una somma pari al contributo unificato previsto per la presente impugnazione, se dovuto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimitÃ , che liquida in Euro 1.500,00 per compensi oltre alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della L. n. 228 del 2012, d'atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma il 16 settembre 2025.

Depositato in Cancelleria il 22 settembre 2025.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In tema di agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", il beneficio può spettare anche in presenza di un altro immobile di proprietà del contribuente situato nel medesimo comune, a condizione che l'immobile preesistente sia effettivamente idoneo all'uso abitativo.*

Supporto Alla Lettura :

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

Si tratta di una serie di agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'acquisto di immobili da destinare ad abitazione principale. Per esempio, con i benefici "prima casa" sono ridotte sia l'imposta di registro, se si acquista da un privato, sia l'IVA, se si acquista da un'impresa. Inoltre non sono dovuti imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie sugli atti assoggettati all'imposta di registro e quelli necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari. Queste agevolazioni interessano chi acquista un'abitazione principale e, in generale, si applicano quando: il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali; il fabbricato si trova nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora; l'acquirente rispetta determinati requisiti (non essere titolare di un altro immobile nello stesso comune e non essere titolare su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su un altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa). Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono riconosciuti anche all'acquirente già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro *un anno* dal nuovo acquisto. L'estensione dell'agevolazione spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (donazione e successione). Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte risparmiate, gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse. Questo può accadere se: le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false; l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi *5 anni* dalla data di acquisto, a meno che, entro *un anno*, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi ragionevoli a propria abitazione principale. Sulla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine di *18 mesi*, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che se non è ancora trascorso tale termine per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile e di chiedere la riliquidazione dell'imposta. Per fare questo, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato. Se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di *18 mesi* senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del *ravvedimento operoso*, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento. Deve presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

Giurispedia.it