



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TRIBUTARIA**

Composta da:

LIBERATO PAOLITTO

UGO CANDIA

FABIO DI PISA

GIUSEPPE LO SARDO

ALESSIO LIBERATI

Presidente

Consigliere

Consigliere-Rel.

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

\*REGISTRO INVIM  
ACCERTAMENTO

Ud.13/06/2024 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 31597/2020 R.G. proposto da:

SERICOLA ANTONIO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA BARNABA TORTOLINI N 30, presso lo studio dell'avvocato PLACIDI ALFREDO rappresentato e difeso dall'avvocato DANIELE NORMA (DNLNRM72M52A345Y);

-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 SENTENZA della COMM.TRIB.REG. dell' ABRUZZO n. 171/2020 depositata il 03/03/2020.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/06/2024 dal  
Consigliere FABIO DI PISA.

### **RILEVATO CHE**

1. la Direzione Provinciale di L'Aquila notificava, in data 22 marzo 2018, ad Antonio Sericola l'avviso di liquidazione n. 2017000094000 per l'atto registrato a L'Aquila il 10/01/2017 al n. 94, serie 1T emesso a seguito di revoca dei benefici fiscali concessi per l'acquisto di un immobile sito in Capestrano, via L'Aquila n. 35, per il prezzo dichiarato di € 135.000,00 in relazione al quale era stata richiesta l'applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previste dall'art. 1, della Tariffa, parte prima allegata al d.P.R. 26/4/1986 n.131, agevolazione che stata revocata in quanto, a seguito degli accertamenti effettuati, era risultato che il contribuente, pur essendosi impegnato nell'atto a rivendere l'altro immobile posseduto nello stesso comune e per il quale aveva richiesto e ottenuto le agevolazioni, non aveva provveduto a rivenderlo nei termini di legge;
2. a seguito di impugnazione dell'atto impositivo, con sentenza n. 74/01/2019, depositata in data 19/02/2019, la Commissione Tributaria Provinciale adita, rigettava il ricorso, compensando le spese di lite;
3. con sentenza n. 171/03/2020, depositata il 03/03/2020, la C.T.R. dell'Abruzzo confermava la sentenza di primo grado escludendo, in particolare, che potesse essere invocata la dedotta forza maggiore quale causa giustificativa del mancato ritrasferimento nel termine indicato;
4. avverso tale sentenza il contribuente ha proposto ricorso per cassazione, formulando un unico motivo di impugnazione illustrato con successiva memoria difensiva;
5. l'Agenzia delle entrate ha resistito con controricorso, eccependo, in via preliminare, l'inammissibilità del ricorso.



**CONSIDERATO CHE**

1. la parte ricorrente ha dedotto violazione o falsa applicazione dell'art.1, nota 2<sup>^</sup> bis della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 131/1986, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., assumendo che, nella specie, il beneficio prima casa doveva essere riconosciuto sulla scorta dei principi fissati dalla giurisprudenza di legittimità e di quanto affermato dalla medesima Agenzia delle entrate con le risoluzioni 86/E del 20 agosto 2020 e 107/E del 1° agosto 2017 in quanto l'immobile in precedenza acquistato, come prima casa, era inagibile a causa del terremoto del 2009 e, quindi, non era utilizzabile a fini abitativi per una causa di forza maggiore. Evidenza che occorre considerare che l'immobile in questione, sito in Capestrano, via delle Vigne 2011 faceva parte di un aggregato edilizio sicchè non poteva procedersi al suo recupero autonomamente e che sebbene al momento dell'acquisto del secondo immobile era consapevole dello stato di inagibilità, non poteva prevedere che tale situazione impedisse la compravendita dell'immobile né che la condizione del bene gli precludesse di recuperarlo autonomamente, rilevando di avere segnalato all'Agenzia delle entrate, in data 27 novembre 2017, il fatto che non erano cessate le condizioni che avevano determinato la inagibilità temporanea, ragione per cui l'unico immobile abitabile e fruibile era quello da ultimo acquistato;

2. il ricorso deve essere rigettato per le ragioni appresso specificate;

2.1. va premesso che, diversamente da quanto sostenuto dall'ufficio controricorrente, non si tratta di motivo inammissibile perché il dedotto errore logico-giuridico di cui si è detto non implica, "in via esclusiva", la rivisitazione nella presente sede di legittimità di aspetti fattuali, quanto anche e soprattutto profili di stretta rilevanza tecnico-giuridica;

2.2. il motivo è da ritenere, tuttavia, infondato per le ragioni appresso chiarite;



3. in relazione al quadro normativo di riferimento va evidenziato che l'art. 1 nota 4-*bis*, nel testo *ratione temporis* vigente, prevede che: "L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4". Il citato comma 4-*bis* stabilisce, quindi, che l'aliquota agevolata del 2 per cento (in luogo del 9 per cento previsto in via ordinaria) si applichi anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfi il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 della Nota II-*bis*, essendo cioè ancora titolare su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su un'altra abitazione già acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni ivi elencate, in presenza però degli altri requisiti di legge, di cui alle illustrate lettere a) e b) dello stesso comma, purché provveda a vendere l'immobile posseduto in precedenza entro un anno dalla data dell'atto;

3.1. per effetto di dette disposizioni normative le dichiarazioni che l'acquirente deve rendere nell'atto di acquisto per usufruire delle agevolazioni "prima casa" sono diverse a seconda che questi sia o non sia già titolare di un'altra abitazione agevolata e che, nel primo caso, intenda o meno alienarla entro un anno. Con tali dichiarazioni, quindi, si rende palese se l'acquisto è stato effettuato volendo usufruire delle agevolazioni di cui al comma 1 oppure di quelle previste dal comma 4-*bis*;

3.2 nel caso in esame, il Sericola aveva già acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni c.d. "prima casa" e non avendo ottemperato all'impegno della rivendita preso nell'atto di



compravendita, lo stesso, secondo la tesi dell'ufficio, era automaticamente decaduto dalle agevolazioni;

3.3. il ricorrente, anche in questa sede, ribadisce che, a causa di forza maggiore, l'abitazione acquistata nel 2006 era risultata inagibile per i danni subiti a seguito dell'evento sismico del 6/4/2009 e che, quindi, non risultava più idonea a sopperire alle esigenze abitative;

4. occorre considerare, tuttavia, che l'acquisto in contestazione è stato operato, a condizioni agevolate dietro dichiarazione di impegno alla rivendita. Il contribuente, cioè, ha speso un titolo specifico per usufruire dell'agevolazione (quello di cui al comma 4-bis, della nota II-*bis*, cit.) e detto titolo non è stato identificato con la possidenza di altra unità immobiliare concretamente idonea a soddisfare l'esigenza abitativa. Sussiste, in effetti, un orientamento della Corte secondo il quale il concetto di "idoneità" della casa pre-posseduta - ostativo alla fruizione del beneficio (ed espressamente previsto nella previgente normativa) - deve ritenersi intrinseco alla nozione stessa di "casa di abitazione", da intendersi quale alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo oggettivo-materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato (v., *ex plurimis*, Cass., 27 luglio 2018, n. 19989; Cass., 2 febbraio 2018, n. 2565). Ma, nella fattispecie, non è questo il titolo speso per fruire dell'agevolazione che è stata conseguita dietro impegno alla rivendita sicchè appare irrilevante la contestazione, reiterata anche in seno alla memoria illustrativa, secondo cui il contribuente non poteva più continuare a utilizzare l'originario bene per finalità abitative, configurandosi, per effetto di un evento sopravvenuto, una ipotesi di idoneità oggettiva all'utilizzo abitativo dell'immobile;

4.1. questa Corte ha statuito, in più occasioni, che le dichiarazioni prescritte dalla nota II bis, cit., - che involge la volontà del contribuente di fruire dell'agevolazione dichiarando di volersi stabilire nel Comune dove si trova l'immobile, di non esser titolare



esclusivo o in comunione col coniuge di altri diritti reali su immobili siti nello stesso comune e di non avere già fruito dei medesimi benefici - derogano al principio generale, desumibile dallo stesso d.P.R. n. 131 del 1986, art. 77, secondo il quale un'agevolazione non richiesta al momento dell'imposizione non è perduta, essendo possibile, sia pur con gli ovvi limiti temporali, rimediare all'erronea imposizione (cfr. Cass., 12 gennaio 2017, n. 635; Cass., 11 giugno 2010, n. 14117; Cass., 12 febbraio 2009, n. 3449), così che la dichiarazione in discorso è prescritta quale elemento costitutivo della fattispecie (agevolativa) e assume la natura giudica di una dichiarazione di volontà «in quanto orientata all'esercizio di un diritto soggettivo» (Cass., 27 febbraio 2020, n. 5349; Cass., 29 marzo 2017, n. 8103; v. altresì Cass., 11 giugno 2010, n. 14117; Cass., 12 febbraio 2009, n. 3449). Rispetto alle dichiarazioni di volontà del contribuente questa Corte ha rilevato che la dichiarazione, una volta presentata, è irrevocabile e non può essere modificata dall'ufficio né contestata dal contribuente, se non per errore materiale, il quale deve essere manifesto e riconoscibile e consistere nella discordanza, immediatamente rilevabile dal testo dell'atto, tra l'intendimento dell'autore e la sua materiale exteriorizzazione e non può consistere in un ripensamento successivo alla dichiarazione (v. *ex plurimis*, Cass., 14 settembre 2021, n. 24663; Cass., 4 aprile 2019, n. 9442; Cass., 18 gennaio 2019, n. 1325; Cass., 28 giugno 2018, n. 17141; Cass., 21 luglio 2015, n. 15295; Cass., 13 febbraio 2014, n. 3301);

5. ne discende che le circostanze addotte con il motivo di ricorso sono inconferenti: quanto alla dedotta inagibilità della casa oggetto del primo acquisto, perché il titolo speso dalla parte, nella richiesta di agevolazione, era diverso ( e la parte, pertanto, non può oggi invocare "altro presupposto o altro requisito" per conservare l'agevolazione) e quanto alla perdurante inagibilità di detta casa, che precludeva la rivendita entro l'anno, perché viene (così) in rilievo



un'erronea valutazione operata dalla parte rispetto alle condizioni utili alla rivendita del bene entro l'anno;

5.1. invero l'inagibilità, al momento della seconda vendita, era in atto e ciò di cui si duole il contribuente è, nella sostanza, un'erronea valutazione circa la possibilità di rivendere il bene entro l'anno;

5.2. non può parlarsi, tuttavia, in relazione a detta valutazione, di un errore di diritto quanto alla esclusione di una causa di forza maggiore che consiste di causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, 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 (Cass. Sez. U., 23 aprile 2020, n. 8094);

6. giova rilevare che la Commissione Tributaria Regionale, nell'escludere la sussistenza della causa di forza maggiore invocata dal contribuente - riguardante la circostanza l'abitazione acquistata nel 2006 era risultata inagibile a causa dei danni conseguenza del terremoto del 06/04/2009 - ha osservato che l'atto di compravendita della seconda casa era stato stipulato il 21/12/2016 - successivamente al terremoto- e che il contribuente quando aveva effettuato l'acquisto non aveva in atti dichiarato nulla sulla situazione di inagibilità della altra casa acquistata con le agevolazioni, pur essendone a conoscenza. Inoltre era consapevole che l'edificio era inagibile e che il Comune di Capestrano ne aveva vietato l'utilizzo fino al perdurare delle condizioni che lo rendevano insicuro. Trattasi di ricostruzione in punto di fatto corretta e in linea con i principi di diritto fissati da questa Corte secondo cui quanto alla ricorrenza della forza maggiore, quale causa di giustificazione del mancato trasferimento della residenza, per forza maggiore deve intendersi "un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di "abitare" nella prima casa entro il termine suddetto" (cfr. Cass. n. 7067/14; id n.13177/14);



"un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento" (Cass. n. 6076/2017; cfr. Cass. n. 13148/16; n. 14399/13; n. 864/16 e n. 25/16);

7. va, infine, ricordato che per le norme che riconoscono agevolazioni e benefici in deroga al regime ordinario sono per loro natura di stretta interpretazione secondo l'orientamento costante di questa Sezione (Cass. n. 4501 e n. 5270 del 2009, n. 5394 e n. 7438 del 2010) e da ultimo, questa Corte, a sezioni unite, nella sentenza n. 18574 del 2016 ha ribadito, in termini generali, in tema di norme agevolative, la «non suscettibilità di integrazione ermeneutica trascendente i confini semantici del dato normativo espresso» (Cass. sez. 5, 31 ottobre 2019, n. 28070);

8. sulla scorta delle considerazioni che precedono il ricorso va, dunque, respinto;

8.1. le spese giudiziali seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura fissata in dispositivo.

### **P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio che liquida, in favore dell'Agenzia delle Entrate, nella somma di 3.000,00 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 principale, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della sezione tributaria, in data 13 giugno 2024.

Il Presidente  
Liberato Paolitto

