



27376/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. STEFANO SCHIRO' - Presidente -
- Dott. ETTORE CIRILLO - Rel. Consigliere -
- Dott. ENRICO MANZON - Consigliere -
- Dott. LUCIO NAPOLITANO - Consigliere -
- Dott. LUCA SOLAINI - Consigliere -

Oggetto

Beneficio fiscale
Prima casa
Motivazione semplificata

Ud. 13/09/2017 - CC

R.G.N. 12516/2016

Cia. 27376  
Rep.  
PN

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 12516-2016 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, C.F. (omissis) 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*

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
 (omissis) , rappresentato e difeso da se stesso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 125/28/2016 della COMMISSIONE TRIBU-  
 TARIA REGIONALE di NAPOLI, depositata l'11/01/2016;

8515  
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 13/09/2017 dal Consigliere Dott. ETTORE CIRILLO.

### RAGIONI DELLA DECISIONE

La Corte,

costituito il contraddittorio ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ. (come modificato dal decreto-legge 31 agosto 2016, n. 168, convertito con modificazioni dalla legge 25 ottobre 2016, n. 197) e considerato che il collegio in camera consiglio ha pieno potere decisorio (Cass., Sez. U, n. 7433 del 2009), osserva con motivazione semplificata:

1. L'Agenzia delle entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR-Campania laddove ha accolto la domanda del contribuente diretta a ottenere l'annullamento dell'avviso di liquidazione notificato il 14 ottobre 2010 per negare all'avv. (omissis) benefici della "prima casa" riguardo all'acquisto immobiliare compiuto il (omissis) (omissis) con rogito per notar (omissis). Il contribuente resiste con controricorso.

2. Il giudice di merito osserva che, se è vero che il contribuente ha acquistato nel 2007 altro appartamento adibito a studio ma indicato nel rogito come casa di abitazione censita in categoria catastale A/2, tuttavia non risulta dall'atto - ovvero *aliunde* - che egli avesse chiesto (e applicato) i benefici per la "prima casa", invece chiesti e applicati per il secondo acquisto immobiliare del 2010.

3. La ricorrente censura la sentenza d'appello per violazione e falsa applicazione di norme di diritto sostanziali (tariffa p.I, art. 1, nota II-*bis*, all. d.P.R. n. 131/1986), rilevando che il beneficio in parola non spetta a chi è già proprietario di immobile abitativo nel medesimo territorio comunale (Cass. n. 8350 del 2016 e n. 1264 del 2015).

4. Tanto premesso, il collegio osserva che costruisce *ins receptum* la considerazione che la normativa subordina l'applicazione del benefi-

cio in parola all'acquisto di un'unità immobiliare da destinare a propria abitazione nel comune di residenza o (se diverso) ove si svolge la propria attività, alla non possidenza di altro immobile "idoneo" ad essere destinato a tale uso e alla dichiarazione formale, posta nell'atto di compravendita, di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato (Cass. n. 21289 del 2014). Ne consegue che chi abbia il possesso di altra casa valutata come "non idonea" all'uso abitativo, sia per circostanze di natura oggettiva (es.: inabitabilità) che di natura soggettiva (es.: fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative) può ugualmente godere dell'agevolazione (Cass. n. 2418 del 2003 e n. 8771 del 2000). Ha, inoltre, diritto alla suddetta agevolazione pure chi, al momento dell'acquisto, sia proprietario di altro immobile utilizzato come studio professionale e quindi in concreto non idoneo ad essere abitato, allorquando ciò sia "comprovato dal successivo accatastamento in A/10" (Cass. n. 23064 del 2012, in motivazione).

5. Il che comporta che la sentenza d'appello, discostatasi dai superiori principi di diritto nel trascurare i dovuti rilievi dichiarativi e catastali, dia luogo allo scrutinio *ex art. 360-bis*, cod. proc. civ. con la cassazione dell'impugnata decisione e il rinvio della causa al giudice di merito, il quale dovrà riesaminare la fattispecie concreta e le fonti di prova alla luce dei principi regolativi enunciati *sub* §4. La definizione delle spese del giudizio di legittimità è rimessa al giudice di rinvio.

#### P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia alla Commissione tributaria regionale delle Campania in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 13 settembre 2017

IL PRESIDENTE

Il Funzionario Giudiziario  
Ornella LATROFA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

17 NOV. 2017

Il Funzionario Giudiziario

