

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia delle entrate propongono ricorso per cassazione, sulla base di tre motivi, nei confronti della sentenza della Commissione tributaria regionale del *omissis* che, rigettando l'appello dell'Agenzia delle entrate di *omissis*, ha annullato l'avviso di liquidazione con il quale erano stati revocati i benefici concessi ad S.A. sull'atto di acquisto della prima casa, avvenuto il 5 gennaio 1994, per avere l'acquirente alienato il bene entro il termine quinquennale, senza procedere, nell'anno successivo alla vendita, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Il contribuente aveva infatti impugnato l'atto impositivo assumendo di avere invece adempiuto alla prescrizione di legge, avendo acquistato una quota del quattro per mille di altro immobile da destinarsi a prima casa.

Secondo il giudice d'appello, l'avviso di liquidazione recava, in ordine alla revoca dei benefici, una motivazione - il mancato acquisto di altra abitazione nel termine - diversa e nuova, e perciò illegittima, da quella esplicitata dall'ufficio in giudizio, e cioè che la quota di immobile acquistata, stante la sua percentuale irrisoria rispetto all'intero, non poteva valere come acquisto di abitazione.

Inoltre, atteso che i benefici in discorso possono essere concessi a chi acquista anche e soltanto una quota di immobile, non può ritenersi vi sia un limite quantitativo all'acquisto pro quota dell'immobile perchè si decada da quei benefici, nulla disponendo la legge al riguardo: la condizione essenziale perchè non si verifichi la decadenza dai benefici è l'adibizione del secondo immobile acquistato, entro il termine, ad abitazione principale, a prescindere dalla quota di proprietà acquistata, restando ogni valutazione in proposito irrilevante ai fini della decisione.

S.A. resiste con controricorso, articolando due motivi di ricorso incidentale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo l'amministrazione ricorrente censura la sentenza per aver violato i principi in tema di motivazione dell'avviso di liquidazione e relativa interpretazione, avendo ritenuto che l'atto impositivo portava una motivazione ben diversa da quella poi esplicitata dall'ufficio in sede contenziosa.

Con il secondo motivo si duole dell'insufficienza della motivazione sull'affermata modifica delle argomentazioni addotte dall'ufficio in giudizio, non costituenti, secondo la sentenza impugnata, legittima integrazione di una motivazione sintetica dell'avviso, ma nuova motivazione dell'atto del tutto illegittima.

Con il terzo motivo, denunciando violazione dell'art. 1, nota II bis, della parte prima della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in connessione con l'art. 115 c.p.c., comma 1, assume che il requisito dell'idoneità dell'immobile da adibire ad abitazione principale avrebbe carattere funzionale e non formale, non potendo prescindere dalla valutazione del quantum del diritto di proprietà dell'immobile di cui l'interessato è in concreto titolare, rispetto alla pienezza ed esclusività del dominio.

Con il primo motivo di ricorso incidentale il contribuente censura la decisione, sotto il profilo del vizio di motivazione, in ordine alla ritenuta idoneità, e conseguente ammissibilità, dell'appello principale dell'Agenzia.

Con il secondo motivo lamenta, sotto il profilo della violazione di legge, che sia stato erroneamente affermato che l'appello principale conteneva validi motivi di doglianza alla sentenza impugnata.

Il ricorso incidentale, dal cui esame occorre muovere, è infondato.

Il primo motivo, infatti, così come è articolato, è privo del requisito dell'autosufficienza, mentre il secondo è fondato sull'erroneo presupposto che la sentenza impugnata sia basata su due rationes decidendi non specificamente censurate con l'appello.

Al contrario, l'aver il giudice di primo grado da una parte affermato l'infondatezza della motivazione dell'avviso di liquidazione, secondo cui il contribuente non aveva proceduto all'acquisto di un nuovo immobile, e dall'altra affermato che l'acquisto sia pure pro quota minima di

un immobile evitava la decadenza dai benefici, non vale a dare vita a due distinte rationes decidendi, in quanto la seconda affermazione costituisce la ragione della prima, che, da sola, è una asserzione generica e non motivata.

La censura dell'ufficio appellante è quindi specifica, essendo diretta a rilevare l'inidoneità di una quota così esigua ai fini dell'integrazione del requisito dell'acquisto di una nuova casa di abitazione. Quanto al ricorso principale, il primo ed il terzo motivo, da esaminarsi congiuntamente in quanto strettamente legati, sono fondati.

Al fine di evitare la decadenza dai benefici fiscali, tradizionalmente denominati della "prima casa", e l'applicazione della soprattassa, nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'acquisto, la nota II bis dell'art. 1 della parte prima della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di registro del 1986, nel testo introdotto con la L. 28 dicembre 1995, n. 549, art. 3, comma 131, prescrive al comma 4, ultimo periodo che il contribuente, entro un anno dal trasferimento "dell'immobile acquistato con i benefici...", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

L'acquisto non dell'intero, ma di una quota dell'immobile, può beninteso integrare il requisito detto, ma solo qualora sia significativa, di per sé, della concreta possibilità di disporre del bene si da poterlo adibire a propria abitazione.

Ciascun partecipante alla comunione, infatti, come stabilisce l'art. 1102 c.c., può servirsi della cosa comune purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

L'acquisto di una quota particolarmente esigua di un immobile non può perciò comportare da solo il potere di disporre del bene come abitazione propria; esso è, cioè, inidoneo a realizzare l'adibizione ad abitazione che è la finalità perseguita dal legislatore con il riconoscimento dell'aliquota dell'imposta ridotta sugli atti d'acquisto, e non vale, pertanto a realizzare la condizione dello "acquisto di altro immobile", di cui al comma 4 della nota II all'art. 1 della tariffa citata (sull'idoneità della titolarità di una quota di immobile ai fini dell'integrazione dello "speculare" requisito dell'impossidenza, cfr. Cass. n. 9647 del 1999 e n. 10984 del 2007).

Per un verso la sentenza impugnata è quindi incorsa nell'errore di diritto denunciato, e per altro verso deve escludersi che le deduzioni in sede contenziosa dell'ufficio fossero eccentriche rispetto alla motivazione dell'atto impositivo, che, in presenza dell'acquisto di una quota di 4 millesimi, contestava, appunto, al contribuente, di non aver "proceduto entro un anno dall'alienazione all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Il primo ed il secondo motivo del ricorso vanno pertanto accolti, assorbito l'esame del terzo, mentre il ricorso incidentale va rigettato, la sentenza impugnata va cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, con il rigetto del ricorso introduttivo del contribuente.

La relativa novità della questione consente di dichiarare compensate fra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il terzo motivo del ricorso, assorbito il secondo, e rigetta il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo del contribuente.