

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'Agenzia delle Entrate Ufficio di Foligno con avviso di liquidazione d'imposta accertava che il contribuente Mario Spera aveva indebitamente usufruito delle agevolazioni edilizie previste per l'acquisto della prima casa di cui all'art. 3, comma 131, legge 28.12.1995 nr. 549 in quanto l'immobile da lui acquistato sito nel comune di Collazione (PG) doveva essere considerato di lusso perchè avente superficie utile superiore a 240 mq, e pertanto ne disponeva il recupero applicando interessi di legge.

Avverso l'avviso di recupero d'imposta il contribuente propose ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Perugia che lo respinse con sentenza appellata da Mario Spera davanti alla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia.

I giudici di secondo grado accolsero l'appello del contribuente ritenendo che nel computo della superficie totale dell'immobile dovessero essere esclusi i locali non abitabili di cui al piano interrato.

Avverso la sentenza della Commissione Tributaria Regionale dell'Umbria ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate con un motivo.

Il contribuente ha resistito con controricorso e ricorso incidentale affidato a tre motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con unico motivo di ricorso la ricorrente Agenzia delle Entrate lamenta violazione di legge e falsa applicazione dell'art. 6 del DM 2.8.1969, in relazione all'art. 360 comma 1 nr. 3 c.p.c., in quanto la CTR ha ritenuto che i locali seminterrati dovessero essere esclusi dal computo dei 240 mq di superficie utile prevista dall'art. 6 DM. 2.8.1969 (cantine, soffitte, terrazzi e balconi) sebbene abitabili in quanto arredati, collegati al piano superiore da due scale interne e dotati di impianti idrici, elettrici, sanitari e di riscaldamento, inequivocabilmente adibiti ad utilizzo di tipo residenziale.

Il ricorso proposto è fondato e deve essere accolto.

Questa Corte ha avuto modo di stabilire che (sez. 5, Sentenza n. 861 del 17.1.2014) "In tema di imposta di registro, ipotecarie o catastali, per stabilire se un'abitazione sia di lusso e, quindi, esclusa dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi della tariffa I, art. 1, nota II bis, del DPR 26 aprile 1986, n. 131, la sua superficie utile - complessivamente superiore a mq. 240 - va calcolata alla stregua del DM. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, n. 1072, che va determinata in quella che - dall'estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta -residua una volta detratta la superficie di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina, non potendo, invece, applicarsi i criteri di cui al DM Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801, richiamato dall'art. 51 della legge 2 febbraio 1985, n. 47, le cui previsioni, relative ad agevolazioni o benefici fiscali, non sono suscettibili di un'interpretazione che ne ampli la sfera applicativa.

Pertanto erroneamente i giudici di appello hanno ritenuto non computabile la superficie del locale seminterrato che non rientra nella tipologia di locali sopra indicati (vedi anche Sez. 5, Sentenza n. 10807 del 28.6.2012) in quanto deve quindi ritenersi che anche il seminterrato sia computabile ai fini della superficie utile complessiva non risultando che sia un vano non computabile.

Sul punto si è espressa anche Sez. 5, Sentenza n. 25674 del 15.11.2013 che in caso analogo ha affermato in riferimento alla "Utilizzabilità" della superficie: "In tema di imposta di

registro, per stabilire se una abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", di cui all'[art. 1](#), terzo comma, Parte prima, Tariffa allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131, occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui all'[art. 6](#) del DM. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, in forza del quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione. Ne consegue che è legittima la revoca del beneficio ove, mediante un semplice intervento edilizio, possa computarsi nella superficie "utile" un vano deposito di un immobile (nella specie, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aero-illuminanti previsti dal regolamento edilizio), assumendo rilievo - in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare la marcata potenzialità abitativa dello stesso."

Per quanto sopra il ricorso principale deve essere accolto mentre deve essere respinto il ricorso incidentale.

Con il primo motivo di ricorso incidentale il contribuente violazione di legge e falsa applicazione dell'[art. 7](#) legge 212 del 2000, dell'[art. 3](#) legge 241 del 1990 e dell'[art. 56](#) DPR 633/72 in relazione all'[art. 360](#) comma 1 nr. 3 c.p.c., perché i giudici di appello hanno ritenuto motivati gli avvisi di liquidazione d'imposta mentre al contrario gli avvisi nulla chiariscono in ordine alle caratteristiche di lusso dell'immobile.

Il primo motivo è infondato e deve essere respinto. Infatti i giudici di secondo grado hanno chiaramente affermato che gli avvisi di liquidazione contengono tutti gli elementi necessari alla difesa del contribuente e tale accertamento, tra l'altro insindacabile in questa sede risulta confermato dal contenuto di detti avvisi che denunciano una superficie utile dell'immobile superiore a 240 mq.

Con il secondo motivo di ricorso incidentale il contribuente lamenta violazione di legge e falsa applicazione dell'[art. 6](#) DPR 633/72 in relazione all'[art. 360](#) comma 1 nr.3 c.p.c., perché i giudici di appello non hanno tenuto conto che "le cessioni di beni immobili si considerano effettuate al momento della stipula" mentre il riferimento temporale al momento dell'acquisto non compare nei documenti ed accertamenti dell'Agenzia che invece ha riguardo alla data di effettuazione del sopralluogo.

Il motivo è infondato in quanto la superficie dell'immobile è stata oggetto di CTU da parte dell'Ufficio nonché di CT di parte e non risulta evidenziata alcuna discrasia tra la superficie dell'immobile al momento della stipula o dell'acquisto e quella della data di effettuazione del sopralluogo.

Con il terzo motivo di ricorso incidentale il contribuente lamenta violazione di legge e falsa applicazione dell'[art. 195](#) commi 2 e 3 c.p.c. e nullità della perizia in relazione all'[art. 360](#) comma 1 nr. 3 c.p.c., perché i giudici di appello hanno ritenuto sanate le nullità della CTU svolta in primo grado mentre al contrario era stato irrimediabilmente leso il diritto alla difesa del contribuente.

Il motivo è infondato in quanto i giudici di secondo grado hanno dato atto che la mancata comunicazione al CTP della bozza di relazione del CTU è stata sanata dal termine accordato alle parti per le loro deduzioni che furono effettivamente presentate.

Per quanto sopra la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio davanti alla Commissione Tributaria Regionale dell'Umbria in diversa composizione affinché applichi i principi di diritto sopra indicati nonché per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso principale, rigetta il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia davanti alla Commissione Tributaria Regionale dell'Umbria in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.