

Sentenza

FATTI DI CAUSA

1. La presente vicenda processuale attiene all'impugnazione da parte di Ba.Re. dell'avviso di liquidazione dell'imposta di registro per decadenza dalle agevolazioni della prima casa, contestata dall'Agenzia delle Entrate, per aver la contribuente dichiarato nel rogito notarile di compravendita di non possedere altre abitazioni nel Comune di L, mentre risultava titolare esclusiva di un'altra casa di abitazione nello stesso Comune.
2. Tale dichiarazione era stata considerata mendace dall'Agenzia, portando alla revoca delle agevolazioni e alla liquidazione di imposte maggiorate e sanzioni.
3. La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, adita dalla contribuente, confermava l'avviso di liquidazione con cui l'Ufficio aveva contestato alla stessa la decadenza.
4. La contribuente impugnava la sentenza di primo grado, sostenendo che l'immobile già posseduto fosse inidoneo alle esigenze abitative della famiglia, oltre ad essere indisponibile per locazione, affermando la possibilità di fruire delle agevolazioni anche in presenza di un altro immobile inidoneo.
5. La Corte di Giustizia Tributaria di 2 grado riteneva, invece, che la dichiarazione mendace ostasse alla concessione delle agevolazioni, indipendentemente dall'eventuale inidoneità abitativa dell'immobile già posseduto rispetto al quale affermava, altresì, il già godimento dell'agevolazione "prima casa" da parte della contribuente.
6. La Corte rigettava, quindi, l'appello, confermando la sentenza di primo grado e condannando l'appellante al pagamento delle spese processuali.
7. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione Ba.Re. sulla base di due motivi.
8. L'Agenzia delle Entrate ha resistito con controricorso.
9. In prossimità dell'adunanza camerale la ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, della lett. b) e del quarto comma della nota II-bis, della Tariffa parte 1, articolo 1, D.P.R. 131/1986, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cpc, assumendo l'error in iudicando della sentenza nella parte in cui afferma la decadenza dai benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, valorizzando quale unico elemento dirimente la "dichiarazione mendace circa l'impossidenza di altri immobili" senza aver effettuato nessuna valutazione di merito sull'idoneità dell'immobile già posseduto alle esigenze familiari della contribuente e circa la sua indisponibilità per locazione a terzi.
2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione dell'art. 111 Cost; degli art. 101,112 e 132 c.p.c.; dell'art. 118 disp. att. al c.p.c.; degli artt.1 e 36 del D.Lgs. 546/92 in relazione all'art. 360, comma 1, n.4, c.p.c., assumendo la nullità della sentenza nella parte in cui il Giudice di appello, nel rendere la sentenza, affermava che l'immobile già posseduto fosse stato acquistato con i benefici prima casa, mentre, nel rogito (dell'immobile pre-posseduto) e negli atti processuali, era sempre stato affermato il contrario e mai l'Agenzia delle Entrate aveva contrastato le affermazioni della contribuente e le risultanze del rogito.
3. Il primo motivo è fondato.

La questione posta dal primo motivo della contribuente impone di prendere posizione sul concetto di "dichiarazione mendace" ai sensi della disciplina in tema di agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", di cui l'art. 1, quarto comma, e nota II-bis della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Tale disposizione prevede che "In caso di dichiarazione mendace... sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte....""

Come recentemente ribadito da Cass. civ., Sez. V, Ord., 03/02/2025, n. 2503, tale disposizione -al pari dell'analogia in tema di IVA (contenuta nel medesimo quarto comma della nota II bis)- regola tutte le ipotesi di accertata non spettanza del beneficio fiscale perché per "dichiarazione mendace" deve intendersi ogni e qualsiasi richiesta di fruizione del beneficio in difetto delle condizioni, soggettive ed oggettive, previste dalla legge.

Proprio su tale ultimo aspetto, ossia sulle condizioni soggettive e oggettive, è costante l'affermazione in sede di legittimità (vedi tra le più recenti Cass. Sez. Trib. Ord. 15502/2025) che il requisito della "impossidenza di altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione" sussiste nel caso di carenza di altro alloggio concretamente idoneo a sopperire ai bisogni abitativi e, quindi, non resta escluso dalla proprietà di un altro appartamento, ove l'interessato deduca e dimostri che (questo) non sia in grado, per dimensioni e complessive caratteristiche, di soddisfare dette esigenze; tale interpretazione trova conforto nella successiva disciplina in materia, la quale, nel rinnovare, con alcune modificazioni, la concessione del trattamento agevolato, ha adottato, per la condizione in discorso, l'espressione chiarificatrice di fabbricato o porzione di fabbricato "idoneo ad abitazione" (nota II bis dell'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, riformulato dall'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, conv. in legge 19 luglio 1993, n. 243), ovvero quella equivalente di "casa d'abitazione" (art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549), con valore interpretativo della disciplina precedente" (Sez. 5, Sentenza n. 18128 del 07/08/2009, Rv. 610211 - 01).

In altri termini, all'espressione "idoneità ad abitazione" deve essere attribuita, anche alla luce della ratio della disciplina in esame, un'accezione non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che, per la valutazione di tale "idoneità", occorre apprezzare le concrete esigenze personali, familiari e lavorative dell'acquirente, rispetto alle quali assume rilievo anche l'ubicazione dell'immobile posseduto (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 10925 del 11/07/2003; conf. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 11564 del 17/05/2006; per Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 100 del 2010 ricorre il requisito dell'applicazione della riduzione fiscale, anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia).

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., Sez. 5, Sentenza n. 2418 del 18/02/2003).

In ragione di quanto sin qui esposto, la dichiarazione di impossidenza di altra casa di abitazione ai fini del godimento del beneficio deve intendersi come impossidenza di una casa idonea all'uso abitativo, sia sotto il profilo soggettivo sia sotto quello oggettivo (vedi anche Corte Cost. 203/2011 dalla cui motivazione si evince che la dichiarazione di impossidenza di altra casa di abitazione nel territorio comunale, debba intendersi come di impossidenza di altra casa di abitazione idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato).

Ne consegue che la mera proprietà di una casa di abitazione nel Comune ove è ubicato quello acquistato non determina di per sé il carattere mendace della dichiarazione di impossidenza ai fini dell'applicazione della disciplina agevolatrice in questione, qualora l'immobile già posseduto da colui che chiede l'applicazione del beneficio non sia idoneo all'uso abitativo, sotto il profilo soggettivo e/o sotto quello oggettivo (vedi in termini Cass. Sez. V, Ord. 2/7/2020 n.13531).

Alla luce di un tanto la CGT di 2 grado ha violato la predetta disciplina legale per aver ritenuto sufficiente ad integrare il carattere mendace della dichiarazione di impossidenza ai fini del godimento dell'agevolazione il solo dato oggettivo che la contribuente avesse già la proprietà di altro immobile nel medesimo Comune ove è ubicato quello acquistato, indipendentemente dall'eventuale inidoneità a fini abitativi dello stesso.

Tale dato oggettivo, però, per quanto sopra esposto, non costituisce condizione di per sé ostativa alla fruizione del beneficio, fermo restando l'onere in capo alla contribuente di provare la pretesa inidoneità a fini abitativi di quello già posseduto che, però, costituisce valutazione di merito non consentita nella presente sede.

4. Anche il secondo motivo è fondato.

Nel giudizio tributario, il giudice di merito non può modificare la causa petendi - mutando i fatti costitutivi del diritto azionato - oltre quanto dedotto e richiesto nell'avviso di accertamento. Qualsiasi nuova qualificazione delle operazioni posta a base dell'accertamento dell'Ufficio è inammissibile e configura una violazione dell'art. 112 c.p.c. (vedi Cass. civ.,

Sez. V, Ordinanza, 20/06/2025, n. 16579). Oltre a ciò, in caso di violazione dell'art. 112 c.p.c. per vizio di extrapetizione, la parte il cui diritto processuale è stato leso non ha l'onere di allegare o dimostrare che la violazione le abbia provocato un pregiudizio specifico ulteriore rispetto a quello relativo al compiuto esercizio del suo diritto. La denuncia del vizio include esso stesso il pregiudizio derivante dall'inosservanza del divieto di introduzione di nuovi elementi di fatto nel tema controverso. (vedi Cass. civ., Sez. V, Ordinanza, 08/08/2025, n. 22940).

Orbene, la C.G.T. di secondo grado di Milano, nel rendere la sentenza n.1610/2023, è incorsa in error in procedendo per aver, in violazione dell'art.112 c.p.c. in relazione all'art.360 n.4 c.p.c., motivato il rigetto, oltre che per il preteso carattere mendace della dichiarazione di impossidenza in ragione della proprietà in capo alla contribuente di altro immobile nel medesimo Comune di quello oggetto di acquisto -che rappresenta l'unico motivo posto alla base dell'avviso di liquidazione impugnato dalla contribuente e che delimita l'oggetto della presente causa- anche sulla scorta di un fatto non dedotto in giudizio, ossia che la contribuente avesse già fruito dell'agevolazione prima casa per l'immobile preposseduto, circostanza tra l'altro smentita dal rogito di acquisto dell'immobile in questione.

Così operando, il Giudice di appello è incorso in vizio di extrapetizione per aver introdotto un nuovo elemento di fatto estraneo al tema controverso che, nel caso in esame, è circoscritto alla pretesa assenza del requisito sub b) della nota II-bis, della Tariffa parte 1, articolo 1, D.P.R. 131/1986.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento di entrambi i motivi del ricorso, la sentenza impugnata va, quindi, cassata, con conseguente rinvio della causa, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, in differente composizione.

Così deciso in Roma, il 30 ottobre 2025.

Depositato in Cancelleria il 5 novembre 2025.