



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della LOMBARDIA Sezione 2, riunita in udienza il 20/07/2023 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**GIORDANO DOMENICO**, Presidente e Relatore

**LATTI FRANCO**, Giudice

**MALANETTO PAOLA**, Giudice

in data 20/07/2023 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sull'appello n. 986/2023 depositato il 21/03/2023

**proposto da**

Pierluigi Compagnoni - CMPPLG63R09F205L

**Difeso da**

Paolo Peda' - PDEPLA84C17E063U

Cinzia Sala - SLACNZ81D66D286U

**ed elettivamente domiciliato presso** [paolo.peda@odcecmilano.it](mailto:paolo.peda@odcecmilano.it)

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale li Di Milano

**elettivamente domiciliato presso** [dp.2milano@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.2milano@pce.agenziaentrate.it)

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- pronuncia sentenza n. 362/2023 emessa dalla Corte di Giustizia Tributaria Primo grado MILANO sez. 1 e pubblicata il 05/02/2023

**Atti impositivi:**

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 2019 1T 007392 000 REGISTRO 2019

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** in via principale: la riforma della sentenza qui gravata con accoglimento dei motivi di doglianza volti all'annullamento dell'atto impugnato nonché degli atti connessi e conseguenti; in ogni caso: la condanna dell'Agenzia delle Entrate alla rifusione delle spese legali, comprensive di quelle liquidate in primo grado.

**Resistente/Appellato:** rigettare l'appello di parte, confermando la Sentenza impugnata la quale ha dichiarato legittimo l'Avviso di liquidazione.

Con condanna di controparte al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Considerato che:

la controversia riguarda un avviso di liquidazione con recupero maggiori imposte a seguito dichiarazione di decadenza dai benefici prima casa, in relazione all'immobile sito in Milano, via F. Olgiati n. 38, distinto in catasto al fg. 377 mapp. 236 sub 136, cat A/3;

nel relativo atto di acquisto stipulato il 21.02.2019, rep. 25946/14195 racc., registrato il 25.02.2019, serie 1T, numero 007392 presso l'Ufficio Milano 6 la parte acquirente dichiarava, contrariamente al vero, di non essere titolare di altra abitazione in comune di Milano, mentre risultava proprietario di un appartamento in Milano, piazzale Bande Nere, distinto al catasto urbano di detto comune al fg. 377 mapp. 236 sub 137, cat A/3;

l'Ufficio ha contestato la decadenza dall'agevolazione sul presupposto che il contribuente fosse già titolare del diritto di proprietà di altro immobile nel medesimo comune e ha quindi richiesto il pagamento della somma di € 16.412,10 di cui € 11.772,00 a titolo di maggior imposta di registro dovuta oltre ad € 1.108,50 per interessi ed € 3.531,60 per sanzione pecuniaria;

l'interessato impugnava l'avviso avanti la CTP di Milano precisando che l'appartamento sub 137 era locato a terzi e comunque inidoneo per dimensioni e caratteristiche a sopperire ai propri bisogni, trattandosi di monolocale;

il primo giudice respingeva il ricorso, evidenziando l'assenza di prova documentale sulle circostanze che l'immobile pre-posseduto fosse inidoneo alle esigenze abitative nonché locato a terzi con contratto attualmente in vigore tra le parti.

Il contribuente ha appellato la sentenza, deducendo:

- che l'immobile di cui al fg. 377 mapp. 236 sub 137 è stato acquistato senza i benefici prima casa;
- di aver documentato la perdurante vigenza del contratto di locazione di detto immobile mediante la produzione di cui al n. 4 del fascicolo di primo grado (contratto 2009-2017, con successive proroghe fino 2021 e poi fino al 2025);
- di essere proprietario soltanto dell'appartamento suindicato, avendo ceduto in data 06.02.2014 il bilocale contiguo sub 136;
- che oltre alla indisponibilità, sussiste anche l'inidoneità dell'immobile locato a soddisfare le esigenze del contribuente, trattandosi di monolocale;

- di aver già versato un terzo dell'imposta indebita.

Chiede la riforma della sentenza e il conseguente annullamento dell'avviso di liquidazione.

L'Agenzia delle Entrate si è costituita in giudizio e chiede il rigetto dell'appello, osservando che:

- l'avviso impugnato trae il suo fondamento dalla dichiarazione mendace resa dalla parte acquirente nell'atto di acquisto, nel quale è contenuta l'affermazione "di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata l'unità immobiliare acquistata", laddove invece al momento dell'acquisto il contribuente risultava titolare esclusivo del diritto di proprietà di "altra casa di abitazione" nel Comune di Milano, in Piazzale Giovanni Bande Nere n. 10 contraddistinta al catasto urbano di detto comune al fg. 377 mapp. 236 sub 137, cat A/3;
- nella specie risulta quindi integrata la condizione ostativa alla fruizione dei benefici "prima casa", costituita dalla titolarità dei diritti di proprietà di altra casa di abitazione nello stesso comune;
- in un'ottica orientata all'interpretazione doverosamente letterale delle norme di natura agevolativa, deve escludersi la fruizione del beneficio a prescindere dalla verifica del concreto utilizzo dell'immobile all'uso abitativo proprio sia in riferimento alla casa di abitazione che il contribuente già possiede che con riferimento all'immobile che si intende acquistare;
- l'inidoneità dell'immobile pre-posseduto deve quindi essere valutata sulla base di criteri oggettivi, con la conseguenza che la fruizione dell'agevolazione per un nuovo acquisto può essere riconosciuta nel caso di assoluta inidoneità (quale può essere, ad esempio, l'inagibilità) dell'immobile (già posseduto) all'uso abitativo, che sia indipendente dalla mera volontà del titolare, non potendo le norme di natura agevolativa essere oggetto di manipolazioni elusive delle finalità astrattamente perseguite;
- la Parte non ha mai documentato le esigenze personali e/o familiari che, concretamente, avrebbero reso del tutto inidoneo l'immobile sito in P.le Bande Nere già locato;
- l'inidoneità abitativa di un immobile concesso in locazione a terzi non è ravvisabile tout court, essendo necessaria una inidoneità oggettiva e riscontrabile, ossia non preordinata allo scopo di eludere le norme agevolative e dunque una inidoneità giuridica sopravvenuta e indipendente dalla mera volontà del titolare.

Con ordinanza n. 624 del 21 aprile 2023 è stata accolta la domanda cautelare di sospensione della sentenza impugnata.

All'udienza l'appello veniva trattenuto in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritenuto che:

il D.P.R. n. 131 del 1986 indica quale presupposto dell'agevolazione "prima casa" la non titolarità (la cosiddetta "impossidenza") da parte dell'acquirente: "dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare" (Nota II-bis, comma 1, lett. b), all'art. 1);

con riferimento al requisito della idoneità dell'alloggio, ancorché non più previsto dalla legge fiscale, dal punto di vista sia oggettivo sia soggettivo, è stato affermato, che ai fini della fruizione dei benefici per l'acquisto della "prima casa" il D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa allegata, art. I, nota II bis, nel testo introdotto dalla L. n.

549 del 1995, art. 3, comma 131, la nozione di “casa di abitazione” deve essere intesa nel senso di alloggio concretamente idoneo, sia sotto il profilo materiale che giuridico, a soddisfare le esigenze abitative dell’interessato (Cass. n. 19989 del 2018);

in tema di requisiti per poter fruire delle agevolazioni “prima casa” si registra un orientamento in prevalenza favorevole a riconoscerne la sussistenza anche in caso di proprietà nel medesimo comune di altro immobile residenziale, purché acquistato senza agevolazioni e obiettivamente inidoneo sotto il profilo oggettivo-materiale o per impedimento giuridico a soddisfare le esigenze abitative del contribuente (cfr. Cass. sez. VI, 10/10/2022, n. 29365; id., ord. 22/7/2021 n. 20981; 05/07/2019, n. 18091);

secondo detto indirizzo della giurisprudenza di legittimità, il concetto di idoneità dell’immobile da adibire ad abitazione principale deve ritenersi intrinseco alla nozione di abitazione e ciò anche alla luce della *ratio* della disciplina, che è quella di agevolare l’acquisto di un alloggio finalizzato a sopperire ai bisogni abitativi dell’acquirente e della sua famiglia;

in proposito anche la Corte costituzionale, nella ordinanza n. 203 del 6 luglio 2011, ha affermato che “le agevolazioni in esame rispondono alla ragionevole *ratio* di favorire l’acquisto di una abitazione nel luogo di residenza o di lavoro a vantaggio di chi, nello stesso luogo, non abbia la possidenza di una altra casa di abitazione obiettivamente idonea a soddisfare le sue esigenze”;

sulla base di detto orientamento, che il Collegio confivide e fa proprio, va pertanto affermato il principio che non costituisce ostacolo all’applicazione delle agevolazioni prima casa la circostanza che l’acquirente dell’immobile sia al contempo proprietario di altro immobile, a condizione che quest’ultimo sia stato acquistato senza fruire delle agevolazioni “prima casa” e risulti per qualsiasi ragione inidoneo ad essere destinato ad abitazione del proprietario, a tal fine dovendosi valutare, in termini oggettivi lo stato, le dimensioni e le condizioni dell’immobile pre-posseduto e dal punto di vista soggettivo, le esigenze abitative dell’acquirente;

nel caso in esame, l’appellante ha dimostrato, mediante documentazione presentata fin dal primo grado del giudizio e nuovamente depositato in questo grado di appello, senza incontrare puntuali contestazioni, che l’immobile pre-posseduto è stato acquistato senza i benefici fiscali “prima casa” e che l’immobile stesso è stato concesso in locazione con contratto registrato in data 23 novembre 2009 Serie 3 al n. 16699 avente decorrenza dal 1 novembre 2009 e con durata protratta in virtù di successive proroghe fino al 31 ottobre 2025;

in tale quadro, l’agevolazione spetta all’acquirente che sia titolare del diritto di proprietà su altra casa situata nello stesso Comune in cui si trova l’immobile che viene acquistato allorché tale casa sia oggetto di un rapporto locativo regolarmente registrato, dovendosi escludere che un contratto di locazione risalente al 2009 sia stato maliziosamente preordinato a creare lo stato di indisponibilità dell’immobile, in vista di un acquisto avvenuto dieci anni dopo;

quanto sopra pone in evidenza che il contribuente avesse *ab origine* titolo al beneficio di cui trattasi, il che consente di derubricare a falso innocuo l’imprecisa dichiarazione contenuta nell’atto di acquisto, insuscettibile di determinare una falsa rappresentazione della realtà.

In conclusione l’appello deve essere accolto con le conseguenti misure di cui al dispositivo.

Le spese di lite possono comunque compensarsi, in presenza di un orientamento non ancora consolidato e tenuto altresì conto della concreta vicenda fattuale.

**P.Q.M.**

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado per la Lombardia, sez. 2, definitivamente pronunciando

Accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, annulla l'avviso impugnato.

Compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano alla camera di consiglio del 20 luglio 2023.

*il Presidente estensore Domenico Giordano*