

*Comm. trib. regionale Marche Ancona, Sez. III, Sent.,
31/01/2022, n. 105*

IMPOSTA REGISTRO › Agevolazioni

IMPOSTE E TASSE IN GENERE › Esenzioni ed agevolazioni, in genere

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
COMM. TRIB. REG. PER LE MARCHE
TERZA SEZIONE/COLLEGIO

Svolgimento del processo

Il contenuto della presente sentenza si adeguerà al canone normativo dettato dal n. 4) del secondo comma dell'[art. 132](#) c.p.c. e dalla norma attuativa contenuta nell'[art. 118](#) delle disposizioni di attuazione del codice processuale civile, applicabili anche al processo tributario, le quali oggi- a seguito della L. 18 giugno 2009, n. 691- dispongono in generale che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione e quindi decisa in applicazione del noto principio della ragione "più liquida", principio giuridico oramai consolidato in giurisprudenza per evidenti motivi di economia processuale (v. ex multis [Cass. ss. uu. 26242/2014](#)). Con rogito 21.1.2010 di cui in epigrafe i contribuenti acquistano un immobile in costruzione facente parte di uno stabile più grande sito in agro di C. C. (A.) chiedendo di potersi giovare delle agevolazioni fiscali "prima casa" (per quanto qui occupa, aliquota IVA ridotta) dichiarando nell'atto che vi avrebbero trasferito la propria residenza entro diciotto mesi dall'atto. Per diverse ragioni (tra cui il mancato rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune anche per mancato completamento dei lavori) i ricorrenti non sono riusciti a trasferire la propria residenza nei termini preannunciati (diciotto mesi dalla registrazione dell'atto), così che l'Ufficio notificava l'avviso di liquidazione de quo ~ richiedendo maggiore imposta iva pari ad Euro. 9.900 più interessi e sanzioni. Ricorrono i sigg. E e A contestando l'atto impositivo adducendo quale esimente "la forza maggiore" e chiedendone quindi l'annullamento. Sulla resistenza dell'AdE ritualmente costituita la quale chiedeva il rigetto dell'apposizione, la CTP di Ancona respingeva il ricorso e condannava i ricorrenti alle spese. Appellano i contribuenti i quali rappresentano di aver incontrato diversi e gravi impedimenti esterni (che realizzavano "causa di forza maggiore") provocati sia da parte dei comproprietari dell'immobile sia da parte dell'Amministrazione la quale, oltretutto, non avrebbe eseguito i controlli anagrafici in tempi ragionevoli così da negare loro il trasferimento della propria residenza nel termine di diciotto mesi nonostante che la relativa domanda fosse stata tempestivamente presentata. Resisteva l'ADE la quale chiedeva il rigetto del gravame con il favore delle spese. Gli appellanti depositavano memoria illustrativa del 3.12.2021 Stante la situazione emergenziale per Covid-19, la causa veniva

discussa nella udienza camerale dell'4.12.2021 e contestualmente decisa.

Motivi della decisione

L'appello è fondato e merita accoglimento. indubbio e pacificamente ritenuto dalle parti che nella fattispecie si sia in presenza dell'acquisto da parte dei contribuenti di un immobile in fase di costruzione (vedi controdeduzioni dell'Ufficio in 0 , pagg. 2-3-4-: casa di civile abitazione non di lusso cat. (...) v doc.to. all.to 2 al ricorso in 1, per cui l'avviso di liquidazione dell'ufficio che revocava i benefici fiscali, e notificato il 14.11.2011, non poteva essere emesso prima della decorrenza del termine di tre anni e cioè non prima del 28.01.2013. La stessa Amministrazione finanziaria, con circ. con [circolare 12 agosto 2005, n.38/E](#) (3.3) nel precisare che le agevolazioni fiscali "prima casa" spettano anche per i trasferimenti di immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione non di lusso e che, ultimato, sia riconducibile ad una categoria catastale diversa da (...), (...), (...), atteso che la norma agevolativa non prevedeva un termine per l'ultimazione dei lavori, ha precisato che, non potendosi differire la verifica della sussistenza delle condizioni agevolative sine die, al fine di conservare l'agevolazione, il contribuente debba dimostrare l'ultimazione dei lavori entro tre anni dalla registrazione dell'atto e che l'amministrazione ha ulteriori tre anni di tempo per verificare la sussistenza dei requisiti che danno diritto ai benefici fiscali richiesti. Tale indirizzo è stato altresì confermato dalla stessa [Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 28577 del 15 dicembre 2020](#) secondo la quale, in caso di acquisto agevolato di un'abitazione in costruzione: A) il contribuente deve ultimare la costruzione del fabbricato, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, entro 3 anni dalla registrazione dell'atto e B) scaduto questo termine, decorre un ulteriore triennio entro il quale l'ufficio può contestare la spettanza dell'agevolazione "prima casa". Pertanto, visto che l'atto impositivo è stato emesso prima dei tre anni dalla registrazione del rogito, lo stesso deve essere annullato e riformata la sentenza di prime cure. Alla luce delle susposte considerazioni, disattesa, assorbita e abbandonata ogni altra questione ritenuta non rilevante ai fini della decisione e comunque inidonea a sostenere una conclusione di tipo diverso rispetto ai termini sopra delineati, riforma la impugnata decisione e per l'effetto accoglie l'appello dei contribuenti. Atteso la peculiarità della questione trattata (non correttamente inquadrata dalle parti), vanno compensate le spese sia del primo che del secondo grado di lite.

P.Q.M.

La CTR accoglie l'appello e annulla l'atto impositivo- spese compensate.

Conclusione

Ancona il 31 gennaio 2022.