

Agevolazioni. Con una sentenza la Cassazione chiarisce gli effetti dei rogiti stipulati prima della modifica in vigore dal 2014

Niente sanzioni per la casa di lusso

Decadenza dal bonus senza penalità per un «vecchio» acquisto di abitazioni di pregio

Angelo Busani

L'avviso di accertamento che commina la **decadenza dall'agevolazione prima casa** a causa del fatto che il rogito d'acquisto, stipulato anteriormente al 1° gennaio 2014, aveva a oggetto un'abitazione di «lusso» non è oggi contestabile per il fatto che, dopo il 31 dicembre 2013, sono cambiati i requisiti oggettivi della casa acquistabile con il beneficio fiscale. Oggi è infatti previsto che non spetta l'agevolazione se si tratta di abitazione classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non avendo più attualmente alcuna rilevanza che si tratti, o meno, di una abitazione «non di lusso».

Tuttavia, al contribuente decaduto dall'agevolazione prima casa per aver acquistato con il beneficio fiscale (prima del 2014) un'abitazione di «lusso», **non può essere irrogata la sanzione** che la legge correla alla comminatoria di decadenza dall'agevolazione: e ciò, per ragioni di *jus superveniens*, in quanto, la sanzione oggi attiene non più al fatto di aver domandato l'agevolazione per l'acquisto di una casa di «lusso», ma al fatto di richiederla per un'abitazione appunto registrata in Catasto in una delle categorie catastali A/1, A/8 o A/9. È questo il succo della decisione contenuta nella sentenza 11621/2017 della Cassazione depositata l'11 maggio scorso.

Il caso esaminato era dunque quello di un acquisto effettuato ante 1° gennaio 2014 (più precisamente, il rogito era stato stipulato nel novembre

2001, ciò che potrebbe sollecitare in effetti qualche dubbio sulla tempestività della giustizia nel nostro Paese), vale a dire in vigenza della norma che impediva l'agevolazione prima casa ove l'abitazione oggetto di acquisto avesse i cosiddetti «requisiti di lusso», quali identificati in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969 (uno per tutti: la metratura dell'appartamento condominiale superiore a 240 metri quadrati).

Ebbene, la comminatoria di decadenza dal beneficio pri-

ma casa non può essere oggi scalfita adducendo la pendenza del giudizio attivato con l'impugnazione dell'avviso di accertamento mediante il quale il Fisco ha contestato la spettanza dell'agevolazione e rilevando che, nel frattempo, il criterio impediente l'agevolazione (correlato ai requisiti di «lusso») è stato sostituito con altro criterio (la **classificazione catastale nelle categorie A/1, A/8 e A/9**). Se un'abitazione di «lusso» è stata dunque comprata, ante 1° gennaio 2014, con l'agevolazione prima casa, la decadenza dall'agevolazione non è evitabile dicendo che, oggi, quell'abitazione, essendo bensì di «lusso», ma non classata in A/1, A/8 o A/9, sarebbe acquistabile con tale agevolazione.

Quel che invece il contribuente può ottenere è di non pagare la sanzione che la legge commina quando vi è un caso di decadenza dall'agevolazione prima casa (pari al 30% della differenza tra l'imposta pagata in modo agevolato e l'imposta ordinariamente applicabile in mancanza di agevolazione): il ragionamento svolto dalla Cassazione sul punto è che non si può applicare oggi una sanzione per un comportamento che, pur essendo stato sanzionabile quando venne posto in essere, oggi non sarebbe più sanzionato (in quanto la penalità oggi è irrogata all'acquisto con agevolazione di una casa accatastata come A/1, A/8 o A/9 e non più all'acquisto di una casa di «lusso»).

MASSIMA

In definitiva, l'applicazione dello *jus superveniens* induce al parziale accoglimento del ricorso, limitatamente alla non debenza delle sanzioni applicate con l'atto opposto. Conclusione, quest'ultima, che deriva da una scelta interpretativa di favore suscettibile di essere attuata, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio; e quindi anche in sede di legittimità (...). Ciò perché, stante l'avvenuta contestazione da parte del contribuente della legittimità della revoca dell'agevolazione, è per ciò solo escluso che sia divenuto definitivo il provvedimento di irrogazione delle sanzioni che da tale revoca consegue. Né trattandosi di eliminazione delle sanzioni, e non di loro rimodulazione all'esito di una determinata opzione per il regime più favorevole concretamente applicabile - si richiedono accertamenti fattuali di sorta.

Cassazione, sentenza 11621/2017

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MERCOLEDÌ CON IL SOLE 24 ORE



IMU E TASI, LE REGOLE PER PAGARE L'ACCONTO

Tutte le indicazioni da seguire in vista del versamento dell'acconto di Imu e Tasi in scadenza il 16 giugno. Il pagamento classico di inizio estate è il tema del Focus in uscita con Il Sole 24 Ore mercoledì 31 maggio (l'inserito sarà disponibile in versione

digitale per gli abbonati). Il Focus ripercorre in modo agile le regole che devono seguire i contribuenti, muovendosi dalla prima casa ai fabbricati delle imprese, dalle seconde case alle novità di quest'anno. Sotto esame le insidie del versamento con, per aiutare il lettore, una serie di esempi, tabelle riassuntive, schemi e casi risolti.

TRIBUNALE DI LUCCA

Estretto Avviso di Vendita di quote sociali
Il Dott. Alessandro Sisti, commissario giudiziale del concordato preventivo n. 37/2015 di Serchio Verde Ambiente Spa in liquidazione

AVVISA
che si procederà alla **vendita competitiva** delle seguenti quote sociali.
LOTTO UNICO
Descrizione del bene

le quote di partecipazione al capitale sociale della società **SEVERA ENERGIA E TECNOLOGIE AMBIENTALI S.R.L.** con sede in Castelnuovo di Garfagnana (LU), località Belvedere, C.F./P.IVA e n. iscrizione Registro delle Imprese di Lucca 01851620466 (svolgente l'attività di costruzione e gestione di impianti di produzione o trasformazione energetica - idroelettrici), corrispondenti al 90% del capitale sociale pari a nominali euro 1.530.000, di proprietà:

- quanto al 65% del capitale sociale, di **SERCHIO VERDE AMBIENTE SPA IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO**;
- quanto al 25% del capitale sociale, di **SEVERA ACQUE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREVENTIVO**.

PREZZO BASE LOTTO UNICO:
€ 1.642.000,00 (unmilionesicentoquarantaduemila/00) - Offerta minima di € 1.231.500,00 (unmilione duecentotrentanomilacinquecento/00). Offerte in aumento Euro 10.000,00 (diecimila/00).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE:
procedura competitiva di vendita ex artt. 182 e 106 L.F. e 2471 c.c., fissata per il giorno 11/07/2017 alle ore 16.00 presso lo Studio del Commissario Giudiziale posto in Pietrasanta (LU), Via Aurelia Nord Km 367, condominio Favilla, "Centro Trony".

OFFERTE:
presso lo studio del Commissario Giudiziale

TRIBUNALE DI LATINA

FALL. N. 4/12 R.F.

TRIBUNALE DI LATINA FALL. N. 4/12 R.F. Lotto Unico - Comune di Ariccia (RM) Località Colli San Paolo - Via Colli San Paolo, 7-9. - Complesso ad uso commerciale denominato "Ipershop I Colli", ubicato su terreno con una superficie complessiva di metri quadri 10.910; - piena proprietà su tre terreni di qualità bosco ceduo e pascolo, della superficie complessiva di mq. 2.630; - proprietà parziale su due terreni; - manufatto composto da un piano sotterraneo e un piano terra adibito a cabina elettrica, locali contatori e di trasformazione (v.avviso). **Prezzo base: Euro 1.360.000,00** in caso di gara **aumento minimo Euro 20.000,00**. Vendita senza incanto: **13/07/2017 ore 12:00**, innanzi al G.D. Dott. Francesco Cina, presso il Tribunale di Latina. Deposito offerte entro le ore 12:00 del 12/07/2017 in Cancelleria Fallimentare. Maggiori info in Cancelleria Fallimentare, presso i Curatori: Dott. Francesco Caldiero tel. 0771.771771 - 06.3611270 e Avv. Marina Cordopatri tel. 06.64465437 e su www.tribunale.latina.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A254972).

TRIBUNALE DI LATINA FALL. N. 4/12 R.F. Lotto unico - Comune di Latina (LT) Via Epitaffio, 8. Piena proprietà del complesso ad uso commerciale composto da terreno con sovrastante un immobile adibito ad attività commerciale ed un manufatto accessorio di servizio. **Prezzo base: Euro 3.450.000,00** in caso di gara **aumento minimo Euro 35.000,00**. Vendita senza incanto: **13/07/2017 ore 12:30**, innanzi al G.D. Dott. Francesco Cina presso il Tribunale di Latina. Deposito offerte entro le ore 12:00 del 12/07/2017 in Cancelleria Fallimentare. Maggiori info in Cancelleria Fallimentare, presso i Curatori: Dott. Francesco Caldiero tel. 0771.771771 - 06.3611270 e Avv. Marina Cordopatri tel. 06.64465437 e su www.tribunale.latina.giustizia.it, www.giustizia.lazio.it e www.astegiudiziarie.it (Cod. A386733).

Dichiarazioni. Il nuovo decreto produce effetti dal modello per i redditi 2017