

LA RUBRICA**I casi del legale
tributarista**

Illegittimo l'accertamento prima di sessanta giorni, in caso di ispezione avviata presso il commercialista

**LA DECISIONE
DEI GIUDICI**

Il principio è stato stabilito dalla Corte di Cassazione, sezione tributaria, con l'ordinanza n. 7850/20, emessa il 22 gennaio 2020

Non spetta l'agevolazione prima casa sull'acquisto pro indiviso di un villino composto da due unità abitative; laddove infatti l'immobile superi i 240 mq complessivi deve considerarsi "di lusso", e quindi non tale da consentire l'agevolazione in richiamo, nonostante sia stato acquistato da due soggetti diversi. In pratica, laddove l'immobile compravenduto, pur presentando al proprio interno due unità abitative, rilevi come unica ed unitaria porzione di fabbricato, non permetterà di usufruire della agevolazione prima casa, nell'ipotesi in cui detta porzione risulti, nel suo complesso, eccedere i 240 mq. E' questo il principio stabilito dalla Corte di Cassazione, sezione tributaria, con l'ordinanza n. 7850/20, emessa il 22 gennaio 2020 e depositata lo scorso 16 aprile, con la quale è stato respinto il ricorso degli acquirenti immobiliari avverso la sentenza d'appello ad essi sfavorevole. La Commissione tributaria regionale aveva peraltro confermato l'esito del giudizio di primo grado, già contrario ai ricorrenti, il quale, per l'appunto, si era concluso con il rico-

noscimento della legittimità dell'operato dell'amministrazione finanziaria, e, nello specifico, dell'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle entrate non aveva riconosciuto ai contribuenti il diritto alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, ritenendo di lusso l'immobile compravenduto. Già nel corso del giudizio di primo grado era infatti emerso che il bene oggetto di compravendita si sviluppava su due piani, la cui superficie complessiva eccedeva i mq 240, ossia, la condizione prescritta dal d.m. del 2 agosto 1969 al fine di godere dell'agevolazione in esame. La controversia giungeva così in Cassazione dove i ricorrenti sostenevano che l'immobile era composto da due distinti appartamenti, posti su due piani diversi, i quali, in quanto autonomi, avrebbero dovuto consentire l'accesso alla agevolazione, non risultando corretto sommare le relative superfici al fine di verificare la ricorrenza o meno dei requisiti per usufruirne. A sostegno della loro tesi i ricorrenti sostenevano che l'autonomia delle due abitazioni emergeva dal certificato catastale e dall'attivazione di due diverse utenze domestiche di luce e gas. La Cassazione non è stata però dello stesso avviso, atteso che ai fini fiscali devono essere considerati di lusso tutti gli immobili aventi una superficie utile complessiva maggiore di 240 metri quadrati, a nulla rilevando che si tratti di appartamenti compresi

in fabbricati condominiali o di singole unità abitative. In particolare, nel caso di specie non avrebbe inciso la destinazione successivamente data dagli acquirenti, atteso che, in caso di acquisto pro indiviso di un unico cespite da parte di due compratori, non è consentito il frazionamento della superficie utile tra i medesimi, come se il rogito riguardasse due autonome alienazioni. Secondo i giudici di vertice i ricorrenti hanno errato, confondendo il concetto di unità immobiliare, rilevante ai fini dell'applicazione dell'agevolazione richiesta, con quello di unità abitativa, non rilevante a tal fine. L'ordinanza in commento rappresenta un utile monito per quanti intendano acquistare in comproprietà un immobile di lusso, da destinare poi alle esigenze abitative di più soggetti; un conto è l'unità abitativa, ben altro è l'unità immobiliare, l'unica rilevante ai fini della agevolazione prima casa che, come visto, non spetta qualora tale unità ecceda, nel complesso, i 240 mq.

AVV. FABIO FALCONE

*Presidente della Camera
degli Avvocati Tributaristi
della Romagna*

