

Civile Ord. Sez. 6 Num. 6316 Anno 2022

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: LA TORRE MARIA ENZA

Data pubblicazione: 25/02/2022

Omissis

Ritenuto che:

L'Agenzia delle entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR del Piemonte, indicata in epigrafe, che in controversia su impugnazione da parte di E. A. di avviso di liquidazione per imposta di registro anno 2016 - emesso a seguito di revoca delle agevolazioni fiscali provvisoriamente concesse in sede di registrazione di atto di compravendita di unità immobiliare sita in ... e pertinenze (cantina, autorimessa e spiaggia privata) - ha respinto l'appello dell'Ufficio vertente sulla natura pertinenziale del terreno costituito da spiaggia privata, ai fini della inclusione nel regime agevolabile. La CTR ha confermato la natura pertinenziale della piccola spiaggia privata ai sensi dell'art. 817 c.c., ricorrendo i presupposti della "destinazione durevole al bene principale", "impressa dal proprietario della stessa", della funzione di servizio della spiaggia ad uso esclusivo dell'immobile, originariamente contigua all'immobile e successivamente separata dalla costruzione di una strada comunale. Esclude pertanto l'intento elusivo e interpreta la tariffa allegata al punto 4 lett. C) parte bis tariffa, nel senso che le agevolazioni, originariamente previste per le sole abitazioni, sono state estese alle pertinenze limitando - solo per le pertinenze rientranti nelle cat. C/2, C/6, C/7 - la fruibilità ad una sola entità per singola tipologia. Non assume infine rilievo, secondo la CTR, il fatto che solo successivamente il contribuente abbia accorpato anche catastalmente la proprietà dell'immobile e le pertinenze, "poiché tale volontà era già manifestata nell'attribuzione della natura pertinenziale delle aree circostanti, pertinenzialità che, nei fatti, era già prima esistente, stante la destinazione della spiaggetta ad uso esclusivo dei proprietari della casa". Il contribuente si costituisce con controricorso.

In data 18 gennaio 2022 l'Avvocato del controricorrente ha depositato dichiarazione di rinuncia al mandato.

Considerato che:

1. Va premesso che la sopravvenuta rinuncia del difensore del controricorrente, pervenuta prima dell'udienza, non dispiega alcuna efficacia nell'ambito del giudizio per cassazione per effetto della perpetuatio dell'Ufficio del difensore, di cui è espressione l'art. 85 c.p.c., (Cass. n. 26429/2017; n. 16121/2009).

2. Con l'unico motivo si deduce violazione di legge, ex art. 360 n. 3 c.p.c., in relazione all'art. 1 punto 3 nota II bis dell'art. 1 della Tariffa allegata al DPR 131/1986, dell'art. 14 delle preleggi, dell'art. 817 c.c. e 2697 c.c.. rileva che erroneamente la CTR ha fatto discendere la pertinenzialità della spiaggetta dall'essere questa inserita nell'atto di compravendita come pertinenza dell'abitazione potendo rientrare nell'ambito dell'agevolazione di cui alla norma invocata solo le unità immobiliari catalogabili nelle cat. C/2, C/6, C/7. L'ampliamento oltre tale perimetro costituirebbe una inammissibile interpretazione analogica o estensiva.

3. Il motivo è infondato.

4. Questa Corte ha affermato, in tema di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, che in tema di agevolazione tributarie per "acquisto prima casa", il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale (Cass. n. 3148/2015). È stato altresì statuito che "In tema di imposta di registro, ai fini dell'estensione dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, ai sensi della nota IIbis all'art. 1 della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come modificata dall'art. 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e sulla base della nozione dettata dall'art. 817 cod. civ., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia Corte di Cassazione - copia non ufficiale censito unitamente all'immobile principale, né che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria - nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale c/2, c/6 e c/7 - mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica (Cass. n. 6259 dei 13/03/2013). È stato altresì di recente precisato (Cass. n. 22561 del 2021 in relazione al lastrico solare) che "Ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale che pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico.

3.1. Va pertanto respinta la tesi dell'Agenzia secondo la quale l'elenco di cui alla Tariffa limiterebbe il beneficio alle sole categorie catastali indicate, dovendosi invece ritenere che il legislatore, laddove afferma: «sono ricomprese tra le pertinenze ... », evidenzia con chiarezza che per le unità immobiliari di cui categorie C/2, C/6 e C/7 una sola unità immobiliare, per ciascuna di dette categorie, può godere dell'agevolazione.

3.2. La norma non comprende pertanto una elencazione esclusiva (come invece ritiene l'Amministrazione finanziaria), in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio od ornamento" (articolo 817 del codice civile) del "bene principale", che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questioni di "asservire" l'uno all'altro). Elemento questi ricorrenti nella fattispecie.

5. La CTR si è sostanzialmente adeguata ai superiori principi per cui il ricorso va respinto. Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo. Corte di Cassazione - copia non ufficiale

P.Q.M.

Rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese, liquidate in euro 1.100,00, oltre spese generali nella misura forfetaria del 15% e accessori di legge.

Roma, 8 febbraio 2022

Il Presidente
Dott. Mauro Mocchi