Giurisprudenza

Se c'è la prelazione del ministero, sospeso il trasferimento della residenza

29 Novembre 2019

Non può sussistere alcun obbligo nei confronti del contribuente ove siano presupposti come già prodotti quegli effetti che, invece, erano esclusi in pendenza dell'esercizio del diritto

immagine di appartamenti costruiti in antichi monumenti a Roma
La Corte di cassazione, con la sentenza n. 28561, depositata il 6 novembre 2019, ha stabilito che se la compravendita riguarda un bene di interesse culturale, vincolato, e, pertanto, assoggettato alla disciplina della prelazione a favore del Ministero dei beni e le attività culturali, il termine di 18 mesi, previsto dalla norma in tema di agevolazione prima casa, entro il quale l'acquirente deve trasferire la residenza nel comune in cui si trova l'immobile, non può cominciare a decorrere fino a che il trasferimento non sia divenuto efficace, ovvero fino a che sia pendente il termine per l'esercizio della prelazione ministeriale.

Il fatto

Al centro della vicenda c'era un avviso di liquidazione, emesso da un ufficio dell'Agenzia delle entrate, per il recupero delle imposte di registro per decadenza delle agevolazioni cosiddette "prima casa", in conseguenza del mancato trasferimento della residenza, da parte del soggetto acquirente, nel comune in cui era ubicato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto. La controversia, si desume dagli atti, riguardava anche la natura lussuosa o meno del bene, fondata, secondo l'ufficio, non solo sul disposto dell'articolo 6 del decreto ministeriale 2 agosto 1969 ma anche sugli esiti di una perizia dell'Agenzia del territorio.

Il processo di merito

A seguito di impugnazione dell'avviso da parte del contribuente, la vertenza finiva avanti alla Ctp di Roma, che, accogliendo la prospettazione attorea, riteneva il trasferimento tempestivo, atteso che

l'acquisto dell'immobile in questione era condizionato all'esercizio della prelazione da parte del ministero dei Beni culturali, che aveva, poi, dichiarato di non voler esercitare detta prelazione.

Di analogo avviso rispetto ai giudici di prime cure si mostrava la Ctr capitolina, interessata della decisione a seguito di appello dell'ufficio: secondo il collegio laziale, infatti, il termine per l'obbligatorio trasferimento della residenza, previsto dalla legge a carico del contribuente, poteva decorrere solamente dal momento in cui fosse certa la disponibilità dell'immobile e, dunque, quando il ministero non avesse esercitato la richiamata prelazione. La Ctr del Lazio riteneva, poi, che la perizia di parte, depositata in primo grado dal contribuente al fine di sostenere la natura non lussuosa del bene, non fosse stata contestata dall'Amministrazione finanziaria.

Il ricorso per cassazione

L'ufficio proponeva ricorso per cassazione, affidandolo a quattro motivi di diritto.

In sintesi, censurava la sentenza, anzitutto, perchè aveva fatto risalire il *dies a quo* per la decorrenza del termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza dalla data di avveramento della condizione: ciò contrasterebbe - a giudizio dell'Amministrazione finanziaria - con la *ratio* della tariffa, parte prima, Dpr 131/1986, che sarebbe da individuare nell'effettiva destinazione dell'immobile acquistato ad abitazione propria entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio.

Inoltre, lamentava che il giudice di merito avesse ritenuto come fatto non contestato la natura non lussuosa del bene perchè di superficie utile inferiore a 240 metri quadri, ma detto fatto, decisivo per il giudizio, in realtà era stato contestato dall'ufficio nel proprio atto di appello.

Il giudizio di legittimità

La suprema Corte accoglie il terzo e il quarto motivo di ricorso, proposti dall'ufficio, dichiarando come l'Amministrazione finanziaria, contrariamente a quanto rilevato dalla Ctr laziale, aveva contestato la valenza probatoria della perizia di parte, ritenendola una mera allegazione difensiva, a contenuto tecnico, senza valore vincolante per il Collegio: inidonea, come tale, a scalfire le diverse valutazioni espresse dall'Agenzia del territorio sulla superficie dell'immobile.

Da qui, l'evidente errore della Commissione di secondo grado, che aveva affermato la mancata contestazione, da parte dell'ufficio, di tale perizia e che, di conseguenza, aveva evitato di prendere la dovuta posizione sull'effettiva superficie dell'immobile.

La prelazione del ministero

La sentenza in commento appare di interesse per l'esegesi della questione del termine per il trasferimento della residenza, in caso di immobile soggetto a prelazione.

Nel caso di specie, infatti, il bene oggetto di acquisto era, come osservato, vincolato e, in quanto

tale, soggetto alla disciplina di cui alla legge n. 490/1999, vigente *ratione temporis*, che all'articolo 58 imponeva di denunciare, entro il termine di trenta giorni, gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, della proprietà di detti beni, al ministero per i Beni e le Attività culturali, per il tramite del competente soprintendente del luogo ove si trovava il bene. Il successivo articolo 59 disponeva, poi, che "il Ministero" aveva "facoltà di acquistare i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione" in via di prelazione, da esercitarsi, in base all'articolo 60, comma 1, "nel termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 58".

Gli effetti della prelazione per il Fisco

In pendenza di tale termine, continuava la legge, "l'atto di alienazione" era "inefficace e all'alienante" era "vietato effettuare la consegna della cosa" (articolo 60, comma 3).

In base alle disposizioni in esame - sostiene la pronuncia in commento - l'acquirente non poteva ritenersi obbligato al trasferimento della residenza previsto dalla legge, stante l'incertezza sul perfezionamento della procedura di prelazione.

Appare, pertanto, secondo la Corte, di tutta evidenza che l'inutile decorso del termine di 60 giorni, previsto dal disposto normativo per il suddetto esercizio della prelazione, rendeva efficace l'acquisto fra i soggetti contraenti sin dalla data della stipula, conformemente alla regola codificata nell'**articolo 1360** c.c., secondo cui gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il contratto.

Detta retroattività, che deriva dal mancato perfezionamento della procedura di prelazione - tuttavia - non può operare nei confronti di soggetti estranei all'ambito negoziale, quale deve ritenersi il Fisco; per di più in correlazione con una condotta del contribuente (il trasferimento della residenza) che presupponeva già prodotti quegli effetti con la consegna della cosa che era, invece, esclusa in pendenza del termine per l'esercizio del diritto in questione.

In definitiva, non poteva operare, in pendenza della condizione, alcun obbligo di trasferimento della residenza, in applicazione dei principi civilistici che inquadrano la materia.

di

Cristina Fiaschi

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/se-ce-prelazione-del-ministero-sospeso-trasferimento-della>