

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

Tavernetta e pianerottoli interni concorrono al “lusso” della casa

18 Marzo 2021

Gli unici ambienti che non partecipano al conteggio dei metri quadrati, tassativamente indicati dalla norma, sono balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina



Per stabilire se un'abitazione è di lusso, e come tale esclusa dai benefici “prima casa”, nella superficie utile complessiva di 240 mq, prevista dal Dm 2 agosto 1969, vanno inclusi i pianerottoli interni e la porzione del seminterrato destinata a cucina e a tavernetta. Lo ha chiarito la Cassazione maggio 2021.

I fatti

Un contribuente ha impugnato l'avviso di decadenza dalle agevolazioni “prima casa” e di liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali con contestuale irrogazione di sanzioni, riferito alla compravendita del novembre 2010, riguardante il trasferimento di un villino unifamiliare, locale garage e lotto di terreno antistante. La Commissione tributaria provinciale ha accolto il ricorso, ritenendo che potesse essere frutto di ragionevole errore la limitata differenza di sei metri quadrati, accertata dal consulente tecnico d'ufficio, rispetto a quella che, secondo i criteri fissati dall'articolo 6, del Dm. 2 agosto 1969, determinava la caratteristica dell'immobile quale “bene di lusso”.

Di diverso avviso la Commissione regionale che, accogliendo l'appello dell'ufficio, ha rilevato

l'errore della sentenza impugnata nella circostanza che il consulente tecnico avesse accertato il superamento irrisorio (per 6 metri quadrati) del limite di 240 metri quadrati. Ciò in quanto il giudice d'appello, in riforma della sentenza di primo grado, al fine del calcolo della superficie utile, ha incluso i pianerottoli presenti all'interno dell'immobile al piano terra, al primo piano e al piano seminterrato e, inoltre, la porzione del seminterrato dell'estensione di 5,63 mq, antistante gli accessi al bagno e al locale lavanderia.

Il contribuente ha proposto ricorso in Cassazione, sostenendo che la Commissione regionale, da una parte, aveva omesso l'esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti e costituito dalla mancata esclusione, nel conteggio della metratura contenuto nella consulenza tecnica, dei pianerottoli e della superficie di circa sei metri quadrati (mq 5,63) appartenente alla cantina (ex articolo 360, comma 1, n. 5, cpc); dall'altra, operando in tal modo, aveva violato l'articolo 6, del Dm. 2 agosto 1969 (ex articolo 360, comma 1, n. 3, cpc).

La Corte, esaminati congiuntamente i motivi di ricorso, li ha ritenuti infondati e ha riconosciuto “ *il carattere di lusso dell'immobile sulla scorta delle recepite conclusioni del CTU che, escludendo dal conteggio i balconi, le terrazze le cantine, le soffitte le scale e il posto macchina, ha determinato la superficie utile dell'immobile in mq 246*”.

Osservazioni

I giudici di piazza Cavour sono stati chiamati a pronunciarsi sulla possibilità di includere o meno nell'elencazione dell'articolo 6, del Dm del 1969, anche i pianerottoli interni e lo spazio adibito a cantina, ma con le caratteristiche di una cucina e di una tavernetta.

In tema di Registro e di imposte ipo-catastali, infatti, per stabilire se un'abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dai benefici per l'acquisto della “prima casa” (ex articolo 1, nota 2 *bis*, tariffa allegata al. Tur, la sua “superficie utile complessiva” va calcolata in base all'ex articolo 6, Dm Lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072, riconnettendo pertanto la caratteristica di immobile di lusso al dato quantitativo della superficie dell'immobile, che non deve superare i 240 metri quadrati, con esclusione solo di determinati ambienti. Tale superficie, cioè, deve essere determinata detraendo dall'estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta, la superficie di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina (cfr Cassazione, nn. 8421/2017, 19186 e. 8409 del 2019.). La suddetta elencazione degli ambienti esclusi è tassativa e non si presta a interpretazioni estensive perché, ritenendo altrimenti, verrebbe ad ampliarsi l'area dell'agevolazione fiscale, e così a violarsi il principio per cui i benefici in materia fiscale non possono essere estesi in via interpretativa (cfr Cassazione, n. 2567/2018).

Dopo aver delineato il quadro normativo di riferimento applicabile *ratione temporis* (dal 1° gennaio 2014, infatti, come espressamente disposto dall'articolo 10, comma 5, Dlgs n. 23/2011, occorre fare riferimento unicamente alla categoria catastale), la Cassazione ha chiarito che i pianerottoli interni all'immobile *"non sono compresi nella elencazione tassativa, prevista dal D.M. citato, art. 6, delle aree escluse dal calcolo né possono equipararsi alle scale stante la diversa conformazione ed utilizzo delle aree"*.

Con riferimento all'altro profilo della censura, relativo alla superficie adibita (anche) a cantina, la Commissione regionale ha posto in luce come l'elaborato peritale facesse emergere la suddivisione del piano seminterrato in un gruppo di locali (due ripostigli, centrale termica, vano ascensore, bagni e disimpegno), conteggiati ai fini della determinazione della superficie utile complessiva, e nella restante porzione della cantina con ampio garage, espunti invece dal conteggio rilevante per la qualificazione "di lusso" dell'immobile. I giudici di seconde cure, cioè, avevano incluso nel computo della superficie utile anche la porzione di "cantina" delimitata da archi in quanto, in concreto, *"dai rilievi e dagli accertamenti peritali ... si ricava che tutto il locale cantina (e non solo la porzione delimitata dagli archi che è stata conteggiata nel calcolo ai fini della determinazione della superficie utile), collegato con il piano superiore attraverso una scala interna e suddiviso in due vani presenta 'caratteristiche idonee per destinazione di cucina e tavernetta'"* (in senso conforme, per la superficie del locale tavernetta non rientrante nella tipologia dei locali esclusi ex articolo 6, Cassazione, n. 10807/2012, e per l'apprezzamento dell'accessorietà del locale seminterrato ai piani superiori, Cassazione, nn. 10191/2016 e 1133/2018). Al riguardo, la Cassazione ha ribadito *"come anche la cantina e la soffitta, con accesso dall'interno dell'abitazione ed essa indissolubilmente legati, siano computabili ai fini della superficie utile complessiva (cfr. Cass. 18480/2016)"*. In particolare, *"dai rilievi e dagli accertamenti peritali ... si ricava che tutto il locale cantina (e non solo la porzione delimitata dagli archi che è stata conteggiata nel calcolo ai fini della determinazione della superficie utile), collegato con il piano superiore attraverso una scala interna e suddiviso in due vani presenta 'caratteristiche idonee per destinazione di cucina e tavernetta'"*.

In conclusione, ancora una volta, la Corte ha affermato che le previsioni relative ad agevolazioni fiscali non possono essere interpretate in via analogica o estensiva e che, quindi, i benefici non possono essere riconosciuti nelle ipotesi in cui non siano espressamente previsti (cfr Cassazione, n. 22279/2011). La soluzione ermeneutica restrittiva adottata nel caso in esame risulta conforme ai precedenti di legittimità, nei quali sono stati inclusi nella "superficie complessiva" anche i pianerottoli di arrivo ai piani delle scale interne di collegamento (cfr Cassazione, n. 8065/2017), la superficie adibita a corridoio (cfr Cassazione, n. 19007/2016), i vani veranda e lavatoio/stenditoio (cfr

Cassazione, nn. 4592 e 15472 del 2018), i vani adibiti a sala hobby ubicati nel piano interrato dell'abitazione (*cf*r Cassazione, n. 10807/2012) e i vani adibiti a mansarda (*cf*r Cassazione, nn. 23591/2012 e, ancorché di altezza minima inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi, nonché i vani adibiti a deposito (*cf*r Cassazione, n. 25674/2013), ancorché privi dei necessari rapporti aero - illuminanti (*cf*r Cassazione, n. 15960/2015).

di

Romina Morrone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/tavernetta-e-pianerottoli-interni-concorrono-al-lusso-della-casa>