

*Beneficio prima casa: calcolo dei mq utili ai fini delle abitazioni di lusso*

Comm. Trib. Reg. Lombardia – Milano, sez. XIII, sentenza 25 maggio 2016 (Pres. Izzi, est. Buffone)

**Beneficio cd. prima casa – Abitazioni di lusso – Esclusione – Concetto di “abitazione di lusso” – Immobile con superficie utile complessiva superiore a 240 mq – Elementi da includere nella metratura – Muri perimetrali, muri divisori – Inclusioni – Sussiste**

*Ai fini della individuazione di una abitazione di lusso, al fine di escludere il beneficio cd. prima casa, la superficie utile deve essere determinata guardando alla «utilizzabilità degli ambienti» a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituendo tale requisito, il parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione. Ne consegue che il concetto di superficie utile non può restrittivamente identificarsi con la sola “superficie abitabile. Per l’effetto, il Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072, articolo 6, deve essere interpretato nel senso che l’inciso del testo normativo contenuto in parentesi – “(esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)” – esplica, definendone in negativo la portata semantica, il senso dell’aggettivo “utile” contenuto nella prima parte della disposizione; è, cioè, “utile” tutta la superficie dell’unità immobiliare diversa dagli spazi indicati nella parentesi. Nel calcolo dei 240 mq rientrano, dunque, anche le murature, i pilastri, i tramezzi e i vani di porte e finestre.*

*(Massima a cura di Giuseppe Buffone – Riproduzione riservata)*

Svolgimento del processo

.... e ... hanno stipulato atto di compravendita in data ... 2012, registrato presso l’ufficio di Milano ....., con cui hanno acquistato ... usufruendo delle agevolazioni cd. «prima casa». L’Agenzia appellante ha provveduto a revocare il beneficio concesso, giusta avviso di liquidazione n. ... con cui sono state liquidate le maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali (in misura solidale in capo ai contraenti). A sostegno della revoca, l’ufficio ha posto la mancanza dei requisiti per la concessione del beneficio “prima casa”, di cui all’art. 6 DM 1072/1969 che esclude il detto beneficio per i beni “di lusso”.

Con ricorso depositato in data .... 2013, ... e .. hanno impugnato l’avviso di liquidazione dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale n. ..., emesso dall’Ufficio in data 16 aprile 2013 e notificato ai ricorrenti in data 9 maggio 2013 chiedendone l’annullamento in quanto: illegittimo per difetto di motivazione, illegittimo per violazione del principio dell’onere

della prova ex art. 2697 c.c., illegittimo per non essere “di lusso” l'appartamento oggetto di avviso di liquidazione, illegittimo, comunque, nella parte in cui contenente l'irrogazione delle sanzioni. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, ha presentato controdeduzioni in data 15 novembre 2013 chiedendo la reiezione del ricorso.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, sezione 23, con sentenza n. ...., depositata in data 26 maggio 2015, ha accolto il ricorso, annullato l'atto impugnato e compensato le spese di lite tra le parti. Il giudice di primo grado ha posto a fondamento della decisione una perizia giurata prodotta dalla parte ricorrente da cui risulta che «la superficie utile dell'immobile oggetto di lite, esclusi balconi, terrazze, cantine, solai, misura mq 236,24 ed è quindi coerente con i parametri di cui all'art. 6 D.M. 2 agosto 1969 n. 1072». Con atto depositato in data 24 dicembre 2015, ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate. Gli appellati hanno depositato memoria resistendo al gravame.

#### Diritto

L'atto di appello si articola su un unico motivo; l'appellato resiste con reiterazione (in via subordinata) delle censure originarie, introdotte nel ricorso presentato davanti al giudice di prime cure.

##### [1]. Determinazione della superficie utile

Con l'atto di appello l'Agenzia censura la sentenza del giudice di *prime cure* ove ha posto a fondamento della decisione la perizia stragiudiziale versata in atti dagli appellati, stigmatizzando la condotta processuale dell'appellante che non ha offerto prove contrarie. Contestando i rilievi motivazionali della CTP di Milano, l'Agenzia segnala di aver allegato, assieme all'avviso di liquidazione, la nota del 27 novembre 2012 da cui emerge una superficie dell'immobile superiore a quella minima dettata dalla legge per le abitazioni di lusso, ossia pari a mq 250 (superficie limite prevista: mq 240). Secondo l'Agenzia, nella perizia stragiudiziale, i ricorrenti avrebbero ottenuto un risultato compatibile con il dettato normativo (236,24 mq) escludendo, però, dal computo “i muri perimetrali, quelli interni, le soglie di passaggio da un vano all'altro, le nicchie, gli sguinci di porte e finestre, gli arredi fissi, i locali tecnici”, in contrasto con l'art. 6 Dm 1072/1969 che, al contrario, consente di escludere dal computo metrico solo “balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti auto”. In particolare, secondo l'appellante, occorrerebbe tenere distinti i concetti di “superficie utile” e di “superficie abitabile” ai fini del requisito di cui all'art. 6 cit.

Parte appellata reitera, in caso di accoglimento del motivo di appello dell'Agenzia, le doglianze formulate in primo grado ed assorbite dalla sentenza di prime cure. Resistendo al motivo principale di gravame, contesta le deduzioni dell'Agenzia, ritenendole contrastanti con le stesse indicazioni dell'Amministrazione finanziaria, rese con circolare n. 4496 del 23 dicembre 1950 (di interpretazione della disciplina previgente, di cui alla legge 408 del 1949).

L'Agenzia delle Entrate ha valutato l'immobile per cui è lite, con nota tecnica del 27 novembre 2012. La nota tecnica è sottoscritta dal responsabile tecnico di cui non è resa nota la specifica competenza

professionale e nemmeno il Direttore, pure firmatario, è identificato quanto allo specifico settore professionale di appartenenza. In disparte, dunque, ogni valutazione in merito alla provenienza della nota (involgente profili squisitamente tecnici), il documento in esame rileva che l'abitazione è sita al ... piano di via ... ed è composta anche da locali accessori e piano cantinato. Nel documento si dà atto che la consistenza è stata rilevata dalla planimetria catastale in scala depositata agli atti dell'Ufficio: da questo unico dato probatorio, la nota tecnica rileva che "la superficie abitativa utile – calcolata come prescritto al netto di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti auto – risulta di 250 mq". Va, dunque, appurato che l'Ufficio appellante ha accertato la consistenza dell'immobile esclusivamente guardando alla planimetria catastale; nessun ulteriore accertamento è stato svolto dopo la presentazione del ricorso e nemmeno sono state allegate ulteriori e diverse prove documentali.

Gli appellati hanno prodotto perizia stragiudiziale dell'unità immobiliare sita nel Comune di ..., alla via .., affidando l'incarico peritale a .., geometra iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ... I rilievi offerti in prova dal perito traggono linfa non già da un mero esame cartolare delle planimetrie bensì da un sopralluogo all'attualità dell'appartamento, visitato in data .. 2013. All'esito dell'espletamento degli atti di indagine, il perito accerta una superficie utile di 236,24 mq «calcolati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, delle nicchie, degli sguinci di porte e finestre, degli arredi fissi, dei locali tecnici ed escluso balconi, cantine, solai» (perizia giurata del 5 luglio 2013).

Il Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 n. 1072, all'art. 6, per quanto qui interessa, specifica che sono considerate abitazioni di lusso «le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)». Le parti offrono differenti interpretazioni del concetto di "superficie utile": in particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate, avrebbe errato il perito di parte attrice nell'escludere, ai fini delle cd. agevolazioni prima casa, aree perimetrali diverse da quelle indicate dall'art. 6 cit. (come i muri perimetrali o quelli interni). Argomento utile per dirimere il contrasto è, secondo la parte appellata, la circolare ministeriale del 23 dicembre 1950 n. 4496 (dell'Ufficio legislativo del Ministero delle Finanze), resa a margine del DM 7 gennaio 1950 ma di attuale valore interpretativo poiché comunque relativa alla esatta portata ermeneutica del concetto di "superficie utile". La cennata circolare ministeriale conduce a escludere, ai fini della determinazione della superficie utile, «le strutture portanti, quelle divisorie, gli sguinci delle finestre, le soglie delle porte e gli arredi fissi, come gli armadi a muro».

*L'appello è fondato.*

Ai fini della individuazione di una abitazione di lusso, al fine di escludere il beneficio cd. prima casa, la superficie utile deve essere determinata guardando alla «utilizzabilità degli ambienti» a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituendo tale requisito, il parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione (Cass. Civ., sez. V,

sentenza 15 novembre 2013 n. 25674, est. Bruschetta). Ne consegue che il concetto di superficie utile non può restrittivamente identificarsi con la sola “superficie abitabile” (Cass. sez. trib. n. 1087 del 2012; del resto, anche l’anteriore Cass. sez. 1<sup>a</sup> n. 6466 del 1985, aveva considerato l’abitabilità un criterio non esclusivo al fine della individuazione della categoria giuridica della “superficie utile complessiva” di cui al D.M. 2 agosto 1969, art. 6); peraltro, in tanto uno spazio può essere incluso nella metratura in quanto sia, anche solo potenzialmente, utilizzabile (Cass. civ. n. 25674 del 2013). Su tali rilievi preliminari, la giurisprudenza della Suprema Corte ha, in tempi recenti, consolidato la propria interpretazione del Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072, articolo 6, alla cui stregua l’inciso del testo normativo contenuto in parentesi – “(esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)” – esplica, definendone in negativo la portata semantica, il senso dell’aggettivo “utile” contenuto nella prima parte della disposizione; è, cioè, “utile” tutta la superficie dell’unità immobiliare diversa dagli spazi indicati nella parentesi (Cass. Civ., n. 861 del 2014); si veda, in termini, la sentenza della Suprema Corte n. 21287/13, ove si afferma che il Decreto Ministeriale n. 2 agosto 1969, n. 1072, articolo 6, va interpretato “nel senso di dover escludere dal dato quantitativo globale della superficie dell’immobile indicata nell’atto di acquisto (in essa compresi, dunque, i muri perimetrali e quelli divisorii) solo, i predetti ambienti e non l’intera superficie non calpestabile”; a suffragio di tale orientamento può altresì sottolinearsi come nella formula “superficie utile complessiva” contenuta nel Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072, articolo 6, manchi l’aggettivo “netta” che, invece era presente nel testo (“superficie utile netta complessiva”) della disposizione che dettava la previgente definizione delle caratteristiche delle abitazioni di lusso (tabella allegata al Decreto Ministeriale 4 dicembre 1961): in questi termini, Cass. Civ., sez. VI, ordinanza 1 dicembre 2015 n. 24469. In particolare, in tale ultimo arresto, la Commissione Tributaria Regionale dell’Emilia Romagna aveva calcolato la superficie utile, ai fini del beneficio “prima casa” «al netto delle murature, dei pilastri, dei tramezzi e dei vani di porte e finestre», con sentenza colpita da ricorso in Cassazione, accolto dal Supremo Collegio, con le motivazioni sin qui già riportate.

I principi di diritto sin qui ricostruiti lueggiano la corretta interpretazione da offrire all’art. 6 in esame: la superficie utile va considerata escludendo, dal computo metrico, solo i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine e, in particolare, includendo nella metratura i muri, le soglie di passaggio da un vano all’altro, le nicchie, gli sguinci di porte e finestre. Nel caso di specie, guardando ai dati peritali ricavabili dalla perizia giurata in atti nonché ai rilievi tecnici svolti dall’Agenzia, applicando il calcolo della metratura secondo i criteri sin qui richiamati, la superficie utile dell’immobile per cui è lite risulta essere di oltre 340 mq e, in particolare, di circa 250 mq. Pertanto, in relazione alla consistenza della detta unità abitativa, l’immobile de quo rientra in quelli definiti di lusso ai sensi dell’art. 6 D.M. 2 agosto 1969. Per effetto dell’accoglimento dell’appello, vanno esaminati gli ulteriori profili di censura proposti, in riedizione, dalla parte appellata.

[2]. Difetto di motivazione

L'avviso di liquidazione della Agenzia si fonda sul richiamo all'atto di accertamento che ha riscontrato una superficie dell'immobile pari a 250 mq: atto di accertamento (la nota tecnica di cui si è detto) allegata all'avviso stesso. Gli appellati censurano il provvedimento per violazione dell'art. 7 comma I, l. 212/2000: il richiamo alla nota sarebbe, in realtà, un rinvio alle mappe catastali (le planimetrie) non allegate. La critica agitata dagli appellati non è fondata. In disparte la citazione fatta dall'Agenzia alla legge 241 del 1990, nel caso di specie, l'avviso di liquidazione ha richiamato, in modo chiaro e completo, l'accertamento tecnico del 27 novembre 2012, ritualmente allegato all'avviso stesso: trattasi dell'unico altro «atto» dell'Agenzia stessa non potendosi cioè ritenere che un simile onere di allegazione sussistesse pure per le richiamate planimetrie catastali, peraltro, di libero accesso. Là dove, cioè, al contribuente è garantita piena tutela nel caso di provvedimento motivato *per relationem*, si intende far riferimento ad altri atti della stessa amministrazione e non anche agli elementi da cui ha tratto linfa l'atto stesso (es. planimetrie catastali).

[3]. Onere della prova

Non sussiste illegittimità del provvedimento impugnato per violazione, da parte della Agenzia, dell'onere ex art. 2697 c.c.: per i motivi già esplicitati, l'avviso contiene in modo chiaro l'impianto probatorio su cui la decisione si è fondata. Il Collegio, peraltro, è vincolato alle specifiche censure sollevate dall'appellato. In ogni caso, la Commissione ha elementi per accertare la correttezza dei rilievi fatti dall'Agenzia: tramite la perizia giurata di parte appellata. Infatti, come già detto, includendo nella superficie utili i muri, i passaggi e gli altri elementi di cui si è detto, la superficie sale da (circa) 236 mq a (circa) 250 mq; quanto a dire il dato su cui ha fondato il suo avviso l'Agenzia.

[4]. Irrogazione delle sanzioni

Il Collegio esclude la sussistenza dei presupposti per la rimozione delle sanzioni, ai sensi dell'art. 10 l. 212 del 2000 e norme richiamate (art. 8 dlgs 546 del 1992), quanto a dire per la presenza di cd. «normativa oscura». Il ricorso è stato depositato il 30 ottobre 2013 ossia in pendenza del già emerso indirizzo chiarificatore della Suprema Corte, consolidatosi, come visto, negli anni 2013, 2014, 2015. In particolare, già in data 18 settembre 2013 (sentenza n. 21287), la Suprema Corte aveva precisato che, ai fini dell'art. 6 dm 1969, nel concetto di superficie utile devono essere computati i muri ed esclusi solamente i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine; anche il merito aveva, in molti arresti, predicato già questa linea ermeneutica: es. Commissione Tributaria Regionale del Lazio, sentenza 14 marzo 2008.

[5]. Spese del processo

Va premesso che, nell'atto di appello, l'Agenzia non ha più richiesto, come aveva fatto in primo grado, la maggiorazione delle spese del giudizio, in ragione del procedimento di mediazione. Per quanto concerne le spese del processo, esse vanno integralmente poste a carico degli appellati e liquidate ai sensi del DM 55/2014, tenuto conto del valore della lite e dell'assenza di complessa attività istruttoria. Le spese si

liquidano per il primo grado in euro 1.100 e per il secondo grado in euro 2.300.

Le questioni appena vagliate esauriscono la vicenda sottoposta al Collegio, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti per la definizione del procedimento; gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a condurre a una conclusione di segno diverso.

P.Q.M.

1. Accoglie l'appello depositato il 24 dicembre 2015 dall'Agenzia delle Entrate, avverso la sentenza n. .../2015, sezione 23, emessa dalla Commissione Tributaria provinciale di Milano, depositata in data 26 maggio 2015;

*per l'effetto, in totale riforma della decisione impugnata,*

2. Respinge il ricorso depositato in data ... 2013, da ... e ... avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale n. ...,

3. Condanna gli appellati alle spese del doppio grado che liquida in favore dell'appellante, in complessivi Euro 3.400,00 oltre accessori di Legge, se dovuti.

Manda alla cancelleria per quanto di competenza

Così deciso in Milano, in data 25 maggio 2016

Il Giudice estensore Il Presidente