

IMPOSTE SUL REDDITO

Bollette troppo basse? Non è abitazione principale

di Luigi Ferrajoli

L'[articolo 67, comma 1, lett. b\), Tuir](#) stabilisce che sono soggette a tassazione come redditi diversi le **plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili** acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione, e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso fra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Pertanto, ai fini dell'applicazione di tale norma gli elementi che determinano il venire meno della fattispecie normativa, e, quindi, la **non assoggettabilità a tassazione della plusvalenza**, sono, da un lato, il non superamento dell'intervallo temporale di **cinque anni fra acquisto e vendita** - requisito da intendersi nel senso che l'immobile *de quo* deve essere stato adibito ad **abitazione principale** del cedente per la maggior parte del periodo intercorrente tra l'acquisto e la cessione - dall'altro, la **destinazione all'uso personale dell'acquirente** e dei suoi familiari, secondo **criteri oggettivi**.

È questo il principio che la Corte di Cassazione ha ribadito - richiamando i propri precedenti espressi nelle **sentenze n. 18846 del 2003** e [n. 14270 del 2016](#) - nell'[ordinanza n. 18963 del 16.07.2019](#).

Nella specie, la Corte ha ritenuto che, se **l'immobile compravenduto prima dello scadere dei cinque anni**, ha fatto registrare dei consumi delle utenze inferiori rispetto ad un'altra dimora di proprietà del cedente, **il contribuente paga le imposte sulla plusvalenza al momento della vendita**.

Nel caso di specie l'Agenzia delle Entrate contestava ad un contribuente la mancata dichiarazione, quale reddito rientrante fra i redditi diversi ai sensi dell'[articolo 67 Tuir](#), della plusvalenza derivante dalla **cessione di un immobile acquistato solo due anni prima della cessione contestata**, ritenendo che tale immobile non potesse costituire abitazione principale del contribuente, dal momento che lo stesso risultava possedere la residenza anagrafica in altro luogo.

Il contribuente impugnava l'atto impositivo chiedendone l'annullamento, dal momento che **la nozione di abitazione principale indicata dall'[articolo 67](#) deve essere valutata in termini oggettivi**, come luogo effettivamente utilizzato quale **abitazione principale** dal contribuente o dai suoi familiari, senza che il dato formale della residenza anagrafica in altro luogo possa fare presumere in termini assoluti la mancanza di tale requisito, tanto più che nel caso in esame il

contribuente aveva provato che la propria **sede di lavoro** era, nel periodo di tempo interessato, nel Comune nel quale si trovava l'immobile oggetto della compravendita.

La **sentenza di primo grado** favorevole al contribuente veniva riformata dal Giudice di appello, il quale affermava che oltre al dato della **residenza anagrafica del contribuente** in altro Comune risultava documentalmente provato il **sostenimento da parte del medesimo di costi per energia elettrica, gas e telefono maggiori in relazione all'abitazione situata nel Comune diverso**, e questo avrebbe dimostrato che in quel luogo si trovasse l'**abitazione principale** del contribuente.

La sentenza di appello veniva impugnata con **ricorso per cassazione** dal contribuente, il quale contestava la violazione dell'[articolo 67 Tuir](#) e delle norme in materia di onere della prova ([articolo 2697 cod. civ.](#)), dal momento che il giudice di appello non avrebbe tenuto conto della circostanza che il contribuente aveva la propria **sede di lavoro** nel comune nel quale si trovava l'immobile oggetto della **compravendita**.

La Corte di Cassazione con la decisione in commento ha **rigettato** l'impugnazione affermando l'inammissibilità dei motivi di ricorso.

In sostanza, la Suprema Corte, dopo aver ribadito che in relazione all'[articolo 67, comma 1, lett. b\) Tuir](#), **gli elementi che determinano l'esclusione della fattispecie normativa sono il non superamento di un certo intervallo temporale fra acquisto e vendita** e la destinazione dell'immobile all'uso personale del contribuente o dei suoi familiari, ha affermato l'inammissibilità dei motivi di ricorso in quanto finalizzati ad ottenere una **rivalutazione dei fatti** operata dai giudici di merito, che non è consentita nel giudizio di cassazione che è giudizio di legittimità e non di merito.

In particolare la Corte di cassazione ha riconosciuto che il Giudice di appello ha fondato la propria decisione su **presunzioni gravi, precise e concordanti** idonee a rovesciare le conclusioni raggiunte dal giudice di prime cure, in quanto basate non solo sul fatto che nel periodo fra acquisto e cessione dell'immobile il contribuente avesse conservato la **residenza anagrafica** in altro Comune, ma anche sulla prova di ulteriori circostanza idonee a confermare tale conclusione consistenti nell'**esistenza di documentazione attestante che i costi per energia elettrica, gas e telefono** riferibili all'immobile nel quale il contribuente aveva conservato la **residenza anagrafica** erano maggiori di quelli sostenuti per l'immobile considerato "**abitazione principale**".

Master di specializzazione

**LE NUOVE PROCEDURE CONCORSALE TRAM CONTINUITÀ
AZIENDALE, TUTELA DEI TERZI E RESPONSABILITÀ**

Scopri le sedi in programmazione >