



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di ROMA Sezione 25, riunita in udienza il 01/07/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

ANDREAZZA GASTONE, Presidente

ALBANO FILOMENA, Relatore

GIUSEPPONE ANTONIO, Giudice

in data 01/07/2024 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 14432/2023 depositato il 21/12/2023

proposto da

Difeso da

Giuseppe Marino - MRNGPP75S06H501S

ed elettivamente domiciliato presso giuseppemarino@ordineavvocatiroma.org

contro

Ag. Entrate Direzione Provinciale Roma 3

elettivamente domiciliato presso dp.3roma@pce.agenziaentrate.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. ... 0 REGISTRO 2020
- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. ... REGISTRO 2020

a seguito di discussione in camera di consiglio

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

– i impugnava nei confronti dell'Agenzia delle Entrate l'avviso di liquidazione n. 20201T16470 000, notificato il 28.6.2023, in tema di imposta di registro su compravendita e l'avviso di liquidazione n. 20201T16471 000, notificato il 28.6.2023, in tema di imposta di registro su mutuo.

Esponeva che: in data 22.6.2020, già proprietario del suo unico immobile sito in Roma, Via l' o n. 28, piano 1, int. 1, aveva acquistato l'appartamento contiguo sito al piano 1, int. 2 del medesimo stabile, al fine di "fondere" i due appartamenti e crearne uno unico in cui vivere con la propria famiglia, come specificato nel rogito notarile di acquisto, chiedendo l'agevolazione "prima casa" sia per la compravendita (pagando l'imposta agevolata di registro al 2% anziché quella ordinaria del 9%), sia per il mutuo contratto con la banca (pagando l'imposta sostitutiva dello 0,25%, anziché quella ordinaria del 2%).

Aggiungeva che i lavori di ristrutturazione e accorpamento delle due unità immobiliari erano iniziati il 30.8.2021 (cfr. comunicazione di inizio lavori – doc. n. 5), e la "fusione materiale" dei due cespiti avveniva mediante l'apertura di un varco in un muro divisorio, come da allegato elaborato planimetrico (doc. n. 6), nel mese di marzo 2022 (cfr. allegata documentazione fotografica e perizia giurata firmata dallo stesso Direttore dei lavori (doc. n. 7)), pur in assenza della "fusione a livello catastale" delle due unità immobiliari.

Concludeva rappresentando che l'Agenzia delle Entrate, in data 28.8.2023, gli aveva tuttavia notificato i due impugnati avvisi di liquidazione dell'imposta di registro disconoscendo i benefici dell'agevolazione "prima casa" perché, nei tre anni dall'acquisto del 22.6.2020, non si sarebbe realizzata anche la "fusione a livello catastale" dei due immobili contigui, ancorché la "fusione di fatto" fosse già avvenuta nel mese di marzo 2022.

Si è costituita l'Agenzia delle Entrate evidenziando che la fusione catastale non era avvenuta nei termini stabiliti, limitandosi il ricorrente ad operare una differente redistribuzione degli spazi interni, con la soppressione di alcuni locali, per creare due appartamenti indipendenti, esistendo ancora in catasto due distinti interni, che riportano due differenti subalterni: subalterno 12 (composto di 5 vani) 2) e subalterno 502 (composto di 5 vani).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'avviso di liquidazione n. 2020/1T/16470 la DP11 di Roma- Ufficio Territoriale di Roma 4- Collatino liquidava l'imposta di registro dovuta nella misura ordinaria, con relativa sanzione ed interessi, a seguito di decadenza dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, in relazione all'atto a rogito Notaio stipulato il 22-06-2020, registrato il 23-06-2020, serie 1T, numero 016470. Il signor o non aveva provveduto alla fusione catastale dell'immobile oggetto del suindicato atto con l'altro immobile precedentemente acquistato in regime agevolato e l'acquisto del secondo immobile agevolato (avvenuto in data 22/6/2020) veniva, pertanto, a configurarsi come una reiterazione della richiesta delle agevolazioni fiscali prima casa.

Parte ricorrente ha fondato la spettanza delle agevolazioni "prima casa" in forza della comunicazione che attesterebbe che "la "fusione materiale" dei due cespiti sarebbe avvenuta mediante l'apertura di un varco in un muro divisorio, come meglio risulta dall'allegato elaborato planimetrico. Secondo il ricorrente, dalla

perizia di parte risulterebbe la redistribuzione interna dei due alloggi adiacenti mediante frazionamento e fusione, confermata dalla comunicazione di Inizio Lavori del 13.08.2021 e dalla relazione tecnica da cui emerge una fusione intervenuta il 24 marzo 2022.

di recente, la Cassazione ha riconosciuto la spettanza dell'agevolazione a condizione che entro tre anni dall'acquisto del secondo appartamento, contiguo al primo, sia avvenuta l'"unificazione di fatto" dei cespiti, non essendo invece necessario, a tal fine, che entro lo stesso termine vi sia stato anche l'accorpamento formale "dal punto di vista catastale" (cfr. ordinanza Cassazione, sez. tributaria n. 21721/2023)

In particolare, nel caso in esame, a pag. 5 della perizia prodotta dal ricorrente, si evidenzia l'avvenuta fusione dei 2 appartamenti mediante demolizione della parete divisoria di confine; nell'appartamento risultano completati gli interventi di rimozione dell'intonaco sulla muratura portante perimetrale ed interna, del pavimento e del sottostante massetto". La "fusione materiale" dei due appartamenti è dunque avvenuta esattamente il 24.3.2022. Inoltre i due cespiti erano entrambi censiti in cat. A/2 e l'immobile risultante dalla fusione resta censito in Cat. A/2, avendo quindi una categoria catastale che rientra nella citata normativa agevolativa (invero gli immobili A/1 non possono avvalersi delle agevolazioni di prima casa)

Il ricorso va quindi accolto.

Si ritiene opportuno compensare le spese di lite, stante la questione interpretativa oggetto di recente evoluzione giurisprudenziale

P.Q.M.

accoglie il ricorso e compensa le spese

Così deciso in Roma 01.07.2024

Il Relatore

Filomena Albano

Gastone Andreazza

Il Presidente

