

Vendita immobiliare – cinque anni dall'acquisto - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 24802 del 15 settembre 2021 - commento

Compravendita immobiliare intervenuta prima della scadenza dei cinque anni dall'acquisto – giudice tributario - accertamento plusvalenza – motivazione apparente della sentenza - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 24802 del 15 settembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Commissione tributaria regionale del Lazio confermava la decisione di primo grado, con la quale era stato rigettato il ricorso di un contribuente avente ad oggetto l'accertamento Irpef relativo ad una plusvalenza per la vendita immobiliare prima del quinquennio dall'avvenuto acquisto.

Avverso detta decisione il contribuente proponeva ricorso per Cassazione deducendo, per un verso, la nullità della sentenza per motivazione apparente e, per altro verso, contestando che non fosse stata fornita la prova che l'immobile venduto era stato adibito ad abitazione principale.

Il ricorso veniva accolto.

DECISIONE. Osservava il giudice di legittimità che nella sentenza impugnata il giudice dell'appello aveva affermato che le affermazioni dei condomini, la produzione delle bollette relative all'utenza non assumevano, al fine di dimostrare la destinazione dell'immobile a prima casa, un ruolo dirimente per la richiesta prova. Allo stesso modo nessun rilievo in tal senso poteva essere attribuito alla dichiarazione del contribuente che dichiarava aveva dichiarato che l'immobile era a disposizione.

La motivazione veniva dichiarata apparente, in quanto basata su mere apodittiche affermazioni del giudicante del merito, risultate prive di riferimenti adeguati alle situazioni di fatto sottostanti ed alle deduzioni formulate dall'attore, alle quali non era stata data risposta neppure in punto di diritto.

La Corte di cassazione, a questo proposito, richiamava il costante orientamento giurisprudenziale secondo il quale *“la motivazione del provvedimento impugnato con ricorso per cassazione deve ritenersi apparente quando pur se graficamente esistente ed, eventualmente sovrabbondante nella descrizione astratta delle norme che regola la fattispecie dedotta in giudizio, non consente alcun controllo sull'esattezza e la logicità del ragionamento decisorio, così da non attingere la soglia del “minimo costituzionale” richiesto dall'art. 111 comma 6 Cost.”* (Cass. 30 giugno 2020, n. 13248; Cass. 05 agosto 2019, n. 20921).

Nel caso di specie la CTR non aveva in alcun modo argomentato riguardo ai documenti prodotti dal ricorrente relativi a fatture per i consumi energetici, a fatture AMA per i servizi di nettezza urbana, a ricevute di pagamento del condominio; a posta ricevuta dal contribuente presso l'appartamento in questione. Né il giudice di seconde cure aveva svolto argomenti per escludere che l'abitazione principale, ai fini della normativa in esame, potesse essere costituita dalla effettiva dimora abituale che prescinda dalla residenza anagrafica.

Vendita immobiliare – cinque anni dall'acquisto - Corte di Cassazione, Sez. 6, Ordinanza n. 24802 del 15 settembre 2021 - commento

La sentenza veniva quindi cassata con rinvio alla CTR Lazio, in diversa composizione, per un nuovo giudizio e per la liquidazione delle spese per il giudizio di legittimità.