



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dai magistrati

MILENA BALSAMO

Presidente

GIUSEPPE LO SARDO

Consigliere

VALERIA CHIRICO

Consigliere

CARMELA ROMANO

Consigliere Rel.

FRANCESCO BRUNO

Consigliere

Oggetto:

*AGEVOLAZIONE
PRIMA CASA

Ud. 27/1/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4833/2023 R.G. proposto da:

██████████ elettivamente domiciliata in Roma, ██████████
presso lo studio dell'avvocato ██████████, rappresentata e difesa
dall'avvocato ██████████

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE

- intimata -

avverso la sentenza della CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA DI SECONDO
GRADO DELLA LOMBARDIA n. 4692/2022, depositata il 25/11/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/1/2026 dal
Consigliere CARMELA ROMANO.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 4692/2022, depositata il 25/11/2022, la Corte di
Giustizia Tributaria di II Grado della Lombardia ha respinto l'appello di
██████████ avverso la decisione della C.T.P. di Milano di rigettare il
ricorso della contribuente contro l'avviso di liquidazione n. ██████████



con cui l'ufficio finanziario, revocate le agevolazioni tributarie "prima casa" in relazione all'atto di acquisto dell'alloggio sito in [REDACTED] via [REDACTED] di cui all'atto di compravendita del 15/1/2021, ha liquidato le imposte dovute - al netto di quelle già versate in sede di registrazione - in euro 10.593,00.

Avverso la sentenza propone ricorso per cassazione [REDACTED] mentre l'Agenzia delle Entrate rimane intimata.

Depositata proposta di definizione del giudizio ex art. 380-bis c.p.c., la ricorrente fa opposizione alla proposta, che illustra con memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col terzo motivo di ricorso, da esaminarsi prioritariamente secondo un ordine logico-giuridico, si prospetta la violazione dell'art. 111 Cost., dell'art. 132, secondo comma, num. 4, cod. proc. civ. e dell'art. 36 d.lgs. n. 546/1992, in relazione al canone censorio di cui all'art. 360, primo comma, num. 4, cod. proc. civ., per omessa e/o errata motivazione.

1.1. La censura è infondata.

1.2. Per unanime giurisprudenza di questa Corte, il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica del rispetto del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost. (Cass. 13248/2020; 17196/2020), che viene violato qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero si fondi su un contrasto irriducibile tra affermazioni inconcilianti o risulti perplessa ed obiettivamente incomprensibile, purché il vizio emerga dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. In particolare, è "apparente" la motivazione che, pur essendo graficamente (e, quindi, materialmente) esistente, come parte del documento in cui consiste il provvedimento giudiziale, non renda tuttavia percepibili le ragioni della decisione, perché munita di argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere l'iter logico seguito per la formazione del convincimento, in modo tale da non consentire alcun



effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Cass. 23580/2025; 23577/2025; 7090/2022; 22598/2018; sez. U. 8053/2014).

1.3. Resta, invece, esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di sufficienza della motivazione: non è, cioè, consentito alla ricorrente impugnare la sentenza per criticare la sufficienza del discorso argomentativo a giustificazione della decisione adottata sulla base degli elementi fattuali acquisiti e ritenuti dal giudice di merito determinanti ovvero scartati in quanto non pertinenti o recessivi (*ex multis*, Cass. 22748/2025, che cita Cass. 13366/2016; 21174/2024; 2689/2023; Sez. U. 33679/2018; Sez. U. 16599/2016).

1.4. Né può - in senso contrario - obiettarsi che il giudice del merito sia tenuto a dar conto di ogni argomento difensivo sviluppato dalla parte, cioè a discutere ogni singolo elemento o ad argomentare sulla condivisibilità o confutazione di tutte le deduzioni difensive, essendo, invece, necessario e sufficiente, in base all'art. 132, secondo comma, num. 4, c.p.c., che esponga gli elementi in fatto e di diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo in tal modo ritenersi disattesi, per implicito, tutti gli argomenti non espressamente esaminati, ma considerati sub valenti rispetto alle ragioni della decisione (cfr. Cass. 12732/2024; 3108/2022, che richiama Cass. 12652/2020; 18103/2021; 10937/2016).

1.5. Ebbene, alla stregua dei su richiamati principi, non può ritenersi che la sentenza impugnata offra una motivazione apparente, contenendo un'adeguata esposizione delle ragioni sottese al rigetto dell'appello, che è stato idoneamente giustificato dall'essere l'agevolazione cd. prima casa impedita dalla titolarità di un'altra abitazione nel territorio del medesimo Comune, non reputandosi rilevante la circostanza che tale ulteriore immobile fosse locato a terzi.



1.6. La motivazione, dunque, raggiunge appieno la soglia del minimo costituzionale: al contrario, la censura manifesta l'intento del ricorrente di sollecitare, sotto l'inappropriata doglianza concernente la motivazione del provvedimento impugnato, la valutazione di merito compiuta dal giudice regionale.

1.7. Di qui il rigetto della censura.

2. Col primo motivo di ricorso si denuncia il vizio di violazione o falsa applicazione dell'art. 1, comma 4, e della nota II bis della tariffa – parte prima del d.P.R. 131/1986, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., per aver la C.G.T. negato il diritto della ricorrente all'agevolazione cd. prima casa sul presupposto che la stessa fosse proprietaria di altro immobile, sito in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] sebbene inidoneo a soddisfarne le esigenze abitative familiari, anche perché concesso in locazione a terzi.

2.1. La censura è in parte infondata ed in parte inammissibile.

2.2. Erra anzitutto la ricorrente nel sostenere che l'essere l'immobile pre-posseduto gravato dal diritto di godimento di terzi per effetto di contratto di locazione lo rendesse inidoneo alle esigenze abitative familiari.

2.3. L'affermazione è contraria all'orientamento di recente ribadito da questa Corte, secondo cui non rientra nel concetto di "inidoneità oggettiva", rilevante ai fini della spettanza dell'agevolazione "prima casa", una indisponibilità giuridica di carattere meramente temporaneo dipendente dalla volontà e discrezionale scelta del soggetto, come quella derivante dalla locazione a terzi dell'immobile posseduto nel medesimo Comune (Cass. 4102/2025).

2.4. Non sussiste, difatti, l'inidoneità oggettiva dell'immobile allorquando la sua indisponibilità scaturisca dalla concreta destinazione d'uso dell'immobile impartita, mediante contratto di locazione, dal proprietario: pertanto non può chiedere nuovamente i benefici prima casa, invocando l'inidoneità, il soggetto che sia proprietario di un'abitazione da



lui locata, a causa della sussistenza dell'altrui diritto di godimento, così come non può usufruire dell'agevolazione colui che abbia usato in concreto l'abitazione pre-posseduta come studio professionale (Cass., 10 luglio 2018 n. 18098).

2.5. Deve, pertanto, farsi applicazione del principio secondo cui, in materia di agevolazione tributaria su acquisto di "prima casa", la circostanza che l'immobile pre-posseduto sia locato a terzi non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare volta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare, sicché se - a quest'ultima data - l'immobile pre-posseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario (Cass. 4102/2025, cit.).

2.6. La censura è, invece, inammissibile nella parte in cui la ricorrente, mediante il vizio di violazione di legge, deduce l'errore di valutazione del giudice di appello sull'idoneità abitativa dell'immobile pre-posseduto, insistendo in una ricostruzione del fatto diversa ed alternativa rispetto a quella operata dal giudice a quo, ovvero che l'appartamento sito in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] e dato in locazione a terzi sarebbe inadeguato rispetto alle sue esigenze familiari.

2.7. In definitiva, attraverso la censura di cui all'art. 360, comma primo, num. 3, c.p.c., si sollecita una rilettura nel merito degli elementi di prova acquisiti nel corso del processo, in violazione del principio secondo cui il motivo di ricorso non può risolversi in un'istanza di revisione delle valutazioni e del convincimento del giudice di merito, volta all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, estranea alla natura ed ai fini del giudizio di cassazione (Cass. 232/2026, che richiama i precedenti n. 10927/2024, n. 32505/2023 e n. 24148/2013).



2.8. Il ricorrente per cassazione non può, infatti, rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento in fatto dei giudici del merito, tratto dall'analisi degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che l'apprezzamento dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, in quanto, nell'ambito di quest'ultimo, non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (Cass. 32505/2023, cit.).

2.9. Il motivo è, perciò, sotto questo profilo, manifestamente inammissibile, in quanto la critica ricade interamente nell'ambito dell'errore di fatto sindacabile in sede di legittimità nei soli limiti consentiti dal vizio di cui all'art. 360 comma 1, n. 5, c.p.c., come definiti nel testo riformato dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54, conv. in L. n. 134 del 2012, e dalla interpretazione che della norma ha fornito questa Corte (cfr. Cass. Sez. U., n. 8053 del 2014; id. Sez. U., n. 19881 del 2014), che, però, nel caso di specie, non è stato invocato.

2.10. Peraltro, la ricorrente, nel dedurre l'inidoneità oggettiva dell'immobile pre-posseduto, fa generico riferimento ad una certa documentazione, senza, però, trascriverne il contenuto, né specificare la fase processuale in cui l'avrebbe prodotta, onde permettere alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa.

2.11. La censura è, quindi, inammissibile anche per violazione del principio dell'autosufficienza.

2.12. Tale principio - prescritto a pena di inammissibilità dall'art. 366 cod. proc. civ. - impone, infatti, che il ricorso per cassazione contenga in



sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito e, quindi, a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di far rinvio e accedere a fonti esterne allo stesso ricorso e, quindi, ad elementi o atti attinenti al pregresso giudizio di merito, sicché il ricorrente ha l'onere di indicare specificamente, a pena di inammissibilità, oltre al luogo in cui ne è avvenuta la produzione, gli atti processuali e i documenti su cui il ricorso è fondato mediante la riproduzione indiretta di esso con specificazione della parte del documento cui corrisponde l'indiretta riproduzione (*ex multis*, Cass. 27610/2025; 15416/2025; 21346/2024; 11392/2023; 12481/2022; 10761/2022; 18679/2017; 14784/2015; Sez. Un., 16887/2013; Sez. Un. 22726/2011; Cass. n. 21346/2024).

3. Col secondo motivo di ricorso si espone il vizio di violazione o falsa applicazione degli artt. 10 e ss. legge n. 212/2000 e dell'art. 97 cost., in relazione all'articolo 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., per aver la CGT respinto la censura relativa alla dedotta violazione - da parte dell'amministrazione finanziaria - dei principi di collaborazione e della buona fede nei rapporti col contribuente.

3.1. La censura è inammissibile, prima che infondata.

3.2. Va anzitutto rilevato, come già fatto dalla Corte distrettuale, che si trattava di motivo nuovo, proposto solo in sede appello, oltre che fondato sulla generica allegazione di aver la contribuente depositato "*tutta una serie di documentazione comprovante le ragioni che l'hanno indotta a richiedere l'agevolazione*", che l'ufficio avrebbe illegittimamente omissso di esaminare, così violando il principio di buona fede.

3.3. Tuttavia, anche in questo caso, l'allegazione non è affatto circostanziata, con riguardo sia al contenuto della documentazione sia al momento in cui questa sarebbe stata prodotta, sempre in violazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione.



3.4. Aggiunge, poi, la ricorrente che l'Agenzia avrebbe dovuto attendere la scadenza del termine annuale entro il quale la stessa avrebbe alienato gli immobili, ma tale circostanza non risulta dedotta nel giudizio di merito né, d'altronde, ella ha specificato di aver già trattato la questione nel giudizio di appello, come era, invece, suo onere (Cass. 16502/2017, in motiv; n. 9138/2016).

3.5. I motivi del ricorso per cassazione devono, infatti, investire, a pena d'inammissibilità, questioni già comprese nel tema del decidere del giudizio d'appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito, salvo che si tratti di questioni rilevabili d'ufficio (v. Cass. 907/2018; 25319/2017; 17041/2013; 194/2002).

3.6. In materia di ricorso per cassazione, la parte non può, dunque, mutare – a meno che tale esigenza origini dalla sentenza impugnata – la posizione assunta nel giudizio di appello, giacché, diversamente, si consentirebbe tanto all'appellante di modificare, in un successivo grado di giudizio, il contenuto dell'atto di gravame ed i relativi motivi, con manifesta contraddizione rispetto alla logica che presiede l'esercizio stesso del diritto di impugnazione in appello, le cui ragioni e conclusioni vanno esposte in detta fase processuale, quanto, correlativamente, all'appellato, di mutare le proprie difese rispetto a quelle svolte nell'atto di costituzione (Cass. 2033/2017).

3.7. Ad ogni modo, la situazione tutelabile ex art. 10 cit. è caratterizzata da *"a) da un'apparente legittimità e coerenza dell'attività dell'Amministrazione finanziaria, in senso favorevole al contribuente; b) dalla buona fede del contribuente, rilevabile dalla sua condotta, in quanto connotata dall'assenza di qualsiasi violazione del dovere di correttezza gravante sul medesimo; c) dall'eventuale esistenza di circostanze specifiche e rilevanti, idonee a indicare la sussistenza dei due presupposti che precedono, condizioni che, in sé, sono suscettibili di ricorrere non solo*



nelle ipotesi – attinenti all’area della irrogazione delle sanzioni e della richiesta di interessi – previste dal comma 2 dell’art. 10. La portata generale del principio affermato dall’art. 10, comma 1, cit. comporta, dunque, la necessità di correlarne l’applicazione alle caratteristiche proprie della specifica fattispecie, dovendosi aver riguardo agli obbiettivi cui mirava la corretta attuazione dell’atto, del procedimento o dello svolgersi del rapporto impositivo” (in termini, Cass.12372/2021).

3.8. Orbene, nel caso di specie, l’amministrazione non è incorsa in alcuna delle su indicate violazioni, ben potendo il potere impositivo alla base dell’atto impugnato fondarsi su un concetto di inidoneità abitativa difforme da quella intesa dalla contribuente.

4. Nulla sulle spese, essendo l’Agenzia rimasta intimata.

5. Poiché il ricorso è stato deciso in conformità alla proposta formulata ex art. 380-bis c.p.c., trova applicazione la disciplina sanzionatoria di cui al quarto comma dell’art. 96 c.p.c., come richiamata dall’ultimo comma dell’art. 380-bis.

5.1. In tema di procedimento per la decisione accelerata dei ricorsi inammissibili, improcedibili o manifestamente infondati, l’art. 380-bis, comma 3, cod. proc. civ. (come novellato dal D.Lgs. 149/2022) - che, nei casi di definizione del giudizio in conformità alla proposta, contiene una valutazione legale tipica della sussistenza dei presupposti per la condanna ai sensi del terzo e del quarto comma dell’art. 96 cod. proc. civ. - codifica un’ipotesi normativa di abuso del processo, poiché il non attenersi a una valutazione del proponente, poi confermata nella decisione definitiva, lascia presumere una responsabilità aggravata del ricorrente (Sez. U. 27433/2023 e 28540/2023).

5.2. Va, pertanto, disposta la condanna della ricorrente al pagamento della somma di euro 800,00 alla Cassa delle ammende.

P.Q.M.



La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore della Cassa delle ammende ed in applicazione dell'art. 96, quarto comma, cod. proc. civ., della somma di euro 800,00.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso stesso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Tributaria della Corte Suprema di Cassazione, in data 27 gennaio 2026.

Il Presidente
MILENA BALSAMO

