



Numero registro generale 28597/2021

Numero sezionale 6266/2025

Numero di raccolta generale 30921/2025

Data pubblicazione 25/11/2025

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

- SEZIONE TRIBUTARIA -

OGGETTO

composta dai seguenti magistrati:

Giacomo Maria Stalla	Presidente
Angelo Maria Socci	Consigliere
Ugo Candia	Consigliere - rel. -
Alessio Liberati	Consigliere
Andrea Penta	Consigliere

REVOCA AGEVOLAZIONE
IVA PRIMA CASA -
CATEGORIA CATASTALE

Ud. 16/09/2025

ha deliberato di pronunciare la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 28597/2021 del ruolo generale,
proposto

DA

■■■■■ (codice fiscale ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■),
rappresentata e difesa, in forza di procura speciale e nomina
poste in calce al ricorso, dall'avv. ■■■■■■■■■■ (codice
fiscale ■■■■■■■■■■).

- RICORRENTE -

CONTRO

l'AGENZIA DELLE ENTRATE (codice fiscale 06363391001), in
persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa
dall'Avvocatura Generale dello Stato (codice fiscale
80224030587).

- CONTRORICORRENTE -



per la cassazione della sentenza n. 6927/2/2021 della
Commissione tributaria regionale della Sicilia, depositata il 23
luglio 2021, non notificata.

UDITA la relazione svolta all'udienza camerale del 16 settembre
2025 dal Consigliere Ugo Candia.

FATTI DI CAUSA

1. Oggetto del contendere è la pretesa di cui all'avviso in atti con cui l'Agenzia delle Entrate aveva revocato le agevolazioni per l'acquisto della prima casa in relazione al contratto di compravendita stipulato in data 12 aprile 2007 (nello specifico l'IVA al 4% prevista dalla Tabella A – Parte II – n. 21 allegata al d.P.R. 633/1972) per violazione dell'art. 1, *Nota II-bis* della Tariffa – Parte Prima – allegata al d.P.R. n. 131/1986, così recuperando a tassazione l'aliquota IVA ordinaria (del 20%) sulla base della nota del Comune di [REDACTED] del 30 giugno 2008, secondo cui il complesso edilizio in cui era ricompreso l'abitazione oggetto di vendita era stato realizzato su area sita in zona ricettiva, alberghiera ed extra alberghiera, per cui l'unità immobiliare compravenduta avrebbe dovuto essere accatastata nella categoria speciale D2, anziché in A2.

2. La Commissione tributaria regionale della Sicilia accoglieva l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate contro la pronuncia n. 581/12/2013 della Commissione tributaria provinciale di Messina, rilevando che dall'esame della documentazione prodotta emergeva che l'immobile oggetto della pretesa tributaria faceva parte di un complesso edilizio a carattere residenziale turistico e che con la citata nota del 30 giugno 2008 il Comune aveva precisato che gli immobili in questione ricadevano in zona D2 del piano regolatore, per cui



come tali dovevano essere accatastati e non anche nella categoria A2.

Sulla base di tale premessa, la Commissione riteneva che la permanenza della destinazione urbanistica dell'immobile in zona D2 precludesse l'applicazione dell'agevolazione prevista per la cessione degli immobili destinati ad abitazione principale di categoria A2, di cui alla Tabella – Parte II, n. 21 allegata al d.P.R. n. 633/1972.

Di conseguenza, considerando che l'unità immobiliare rientrava tra quelle strumentali per natura, in quanto facente parte del complesso immobiliare che nella sua interezza era una residenza turistico-alberghiera, conformemente alle abilitazioni rilasciate dal comune, reputava che l'erronea classificazione catastale del bene in A2 non potesse costituire valida ragione per ritenere applicabile agli acquisti di tali immobili la predetta disciplina fiscale di vantaggio.

3. ■■■■■ ■■■■■ proponeva ricorso per cassazione avverso detta pronuncia con atto notificato il 12 novembre 2021, formulando tre motivi di impugnazione, depositando in data 6 agosto 2025 memoria ex art. 380-*bis*.1. c.p.c.

4. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso notificato il 21 dicembre 2021.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente ha eccepito, con riferimento al parametro di cui all'art. 360, primo comma, num. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 16 d.P.R. n. 633/1972, del d.m. n. 218/1969, dell'art. 6 d.P.R. n. 1142/1949 e del d.m. Finanze n. 701/1994, nonché dell'art. 1, comma 336,



della legge n. 311/2004, per non avere la Commissione
considerato che:

- sin dal momento della stipula dell'atto di compravendita da parte della ricorrente l'immobile acquistato aveva sempre mantenuto una apposita categoria catastale (A2 civile abitazione) che consentiva la fruizione delle agevolazioni fiscali ai fini IVA;

- successivamente al provvedimento di sospensione, in sede cautelare, pronunciato dal TAR di Catania, relativo alla richiesta di modifica della categoria catastale di tutti gli immobili da A2 a D2, il Comune di [REDACTED] aveva rilasciato la certificazione richiesta, desistendo da ogni ulteriore azione amministrativa e riconoscendo, di fatto, le ragioni della società *dante causa* della ricorrente;

- la nota del Comune di [REDACTED] non era un provvedimento idoneo a modificare il classamento catastale, ovvero ad incidere sulla destinazione della casa di abitazione acquistata dalla ricorrente;

- né il Comune di [REDACTED] e meno che mai l'Agenzia delle Entrate, avevano proceduto alla variazione catastale da A2 a D2 degli immobili *de quibus*, con la conseguenza che gli edifici destinati ad edilizia privata, quale quello oggetto di causa, avevano mantenuto l'originaria categoria catastale e cioè la A2;

- per procedere alla revoca delle agevolazioni, l'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto effettuare un accertamento in concreto, fondato su propri atti amministrativi, incidenti sulla categoria catastale, ovvero sulle altre condizioni, previste dalla legge (art. 16 D.P.R. 633/1972 ed art. 1, *Nota II-bis* della Tariffa, Parte Prima, allegata al DPR n. 131/1986), per la



concessione dei benefici per l'acquisto della c.d. **prima casa**, assumendo che, in assenza di tale intervento e di una variazione del classamento catastale da parte dell'Ufficio, la decisione impugnata aveva violato l'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004.

2. Con la seconda doglianza l'istante ha denunciato, con riguardo all'art. 360, primo comma, num 3, c.p.c., la violazione dell'art. 16 d.P.R. n. 633/1973 e del d.m. 218/1968, contestando la valutazione del Giudice regionale nella parte in cui aveva accolto l'appello proposto dall'Agenzia in base al rilievo secondo cui l'immobile acquistato dalla ricorrente avrebbe dovuto essere accatastato nella categoria speciale D2 (alberghi etc.) e non nella categoria A2 (civile abitazione), perchè era stato costruito su terreno facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettivo-turistica.

Ciò sostenendo che sussistevano tutte le condizioni necessarie per godere del beneficio "prima casa" (per non avere l'immobile caratteristiche di lusso, l'essere adibito ad uso abitativo, per non avere l'istante altri diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione situata nel territorio del comune in cui si trova l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa e per non avere la ricorrente, in tutto il territorio nazionale, diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione prima casa), osservando sul punto che le predette disposizioni non operano alcun riferimento alla categoria catastale e/o al classamento del bene medesimo, bensì esclusivamente alle dimensioni, rifiniture e caratteristiche del bene come sopra indicate.



3. Con la terza ragione di impugnazione la ~~ricorrente~~ ^{primo} ha eccepito, in relazione al paradigma di cui all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1, *Nota-II bis* della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986, ribadendo che nel momento in cui si era verificato l'effetto traslativo l'unità immobiliare compravenduta risultava essere accatastata nella categoria A2 (civile abitazione), per cui dovevano ritenersi corrette e non mendaci le dichiarazioni rese in ordine al carattere non di lusso dell'immobile acquistato, peraltro mai sconfessato da alcun tipo di accertamento di fatto.

4. I motivi vanno esaminati congiuntamente in quanto connessi. Essi sono fondati.

5. La questione agitata nel ricorso è stata anche di recente esaminata da questa Corte (v. Cass. n. 24462/2024) in fattispecie analoga, se non del tutto sovrapponibile.

In assenza di argomenti contrari va allora qui ribadito che:

- la Tabella A, Parte Seconda, n. 21, allegata al d.P.R. n. 633/1972 e richiamata dall'art. 16 dello stesso d.P.R., nel testo vigente *ratione temporis*, prevede che sono soggetti all'aliquota IVA del 4% le «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ancorchè non ultimate, purchè permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla *Nota II-bis* all'art. 1 della tariffa, Parte Prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data



dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota»;

- nella menzionata *Nota II-bis* all'art. 1 della Tariffa, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, con riferimento all'imposta di registro, e sempre nel testo vigente *ratione temporis*, si stabilisce che «1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni: ...omissis... 2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare. 3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. 4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli



acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale».

6. La sentenza impugnata dà conto che l'immobile era stato costruito su di un terreno facente parte di un complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva – turistica, ma che era stato poi venduto come civile abitazione, accatastato nella categoria A2 (civile abitazione) e che il Comune di [REDACTED] aveva rilasciato al ricorrente il certificato di agibilità ed abitabilità.

7. Come già affermato questa Corte (Cass. n. 8032/2013), l'indagine sulle caratteristiche di un edificio, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, prevista dal n. 21, Parte Seconda, della tabella A, allegata al d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, deve essere condotta sulla base degli elementi strutturali e funzionali delle singole unità al momento della ultimazione dell'edificio ovvero delle classificazioni catastali definitivamente stabilite.

Al trasferimento dell'immobile, acquistato come prima casa, è applicabile, pertanto, l'aliquota IVA agevolata al 4%, se lo stesso sia stato accatastato nella categoria A2 e destinato ad abitazione non di lusso (nel senso di un effettivo e concreto impiego abitativo dell'immobile), essendo irrilevante la destinazione urbanistica del terreno, in



considerazione della piena autonomia della disciplina catastale rispetto alle norme urbanistico – edilizie (cfr. Cass. n. 24462/2024).

8. Il Giudice di appello non ha seguito i principi sopra enunciati, avendo considerato solo la destinazione urbanistica del terreno, senza esaminare la classificazione catastale e le caratteristiche dell'immobile.

9. Alla luce di quanto precede, il ricorso va accolto e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito, ai sensi dell'art. 384, secondo comma, c.p.c., accogliendo il ricorso originario ed annullando l'atto impugnato.

10. Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano, in assenza di nota spese, nella misura indicata in dispositivo, tenendo conto che nel giudizio di primo grado la contribuente è stata assistita da un ragioniere.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie il ricorso originario di parte contribuente ed annulla l'atto impugnato.

Condanna l'Agenzia delle Entrate al pagamento delle spese di lite, che liquida in favore della ricorrente nella misura di 400,00 € per competenze relative al primo grado, 1.500,00 € per competenze relative al secondo grado, nonché nella somma di 1.800,00 € per competenze relative al presente grado, oltre a 200,00 € per spese vive, il tutto oltre accessori e rimborso del contributo unificato.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 16
settembre 2025 .

IL PRESIDENTE

Giacomo Maria Stalla

