

Immobili di lusso, si considera lo spazio del sottotetto nel determinare la superficie utile. Non rileva che non sia abitabile ma che sia utilizzabile

Immobili di lusso, si considera lo spazio del sottotetto ai fini della determinazione della superficie utile. Non rileva che esso non sia abitabile (se non parzialmente), bensì che sia "utilizzabile" nel computo del parametro dei 240 metri quadri fissato all'art. 6 del dm 2 agosto 1969. Lo afferma la sentenza della Corte di Cassazione n. 1014/2023 nel respingere il ricorso del contribuente avverso quella della ctr Toscana n. 981/2018 che aveva confermato la decisione dei giudici di prime cure. Infatti, all'avviso di liquidazione dell'imposta per la revoca delle agevolazioni notificatogli dall'Agenzia delle Entrate, il contribuente aveva reagito sostenendo sino all'ultimo ricorso che nel computo non doveva tenersi conto né del vano destinato a soffitta né del diverso vano del sottotetto, poiché "inutilizzabili" come vani au-

tonomi, avendo l'esclusiva funzione di proteggere, isolare l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità. Peraltro al contrario di quanto dedotto dal contribuente, la nuova disciplina (art. 10 dlgs 14/3/2011 come modificato dall'art. 26 del dl 104/2013), per cui l'esclusione dalle agevolazioni discende dalla circostanza che l'abitazione oggetto di trasferimento sia iscritta nelle categorie catastali A/1, A/8 ovvero A/9, trova applicazione solo a decorrere dal 10/1/2014, rilevando la data di registrazione dell'atto medesimo e non già quella dell'avviso di liquidazione come erroneamente sostenuto dal ricorrente. Quindi in nessun modo poteva tenersi conto della circostanza che solo una parte del sottotetto poteva essere computata nel calcolo dell'ampiezza utile ai fini dell'individuazione dell'abitazione

di lusso, nonostante il sottotetto avesse un'altezza variabile da metri 2,85 a metri 1,20. La Suprema corte nel ricordare che le norme relative ad agevolazioni o benefici fiscali non sono suscettibili di un'interpretazione che ne ampli la sfera applicativa, sancisce "che è legittima la revoca del beneficio ove possa computarsi nella superficie "utile" un vano sottotetto di un immobile (nella specie, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aer-illuminanti previsti dal regolamento edilizio), assumendo rilievo in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare - la marcata potenzialità abitativa dello stesso". E in effetti, come già aveva deciso la ctr, nel caso di specie la Suprema corte concorda nel ritenere anche detti locali, con accesso dall'interno dell'abitazione, ad essa

indissolubilmente legati, computabili ai fini della superficie utile complessiva "non risultando tra l'altro nemmeno dalla perizia di parte che trattasi di vano a fruibilità ridotta e non computabile, tenuto conto di quanto dedotto dallo stesso ricorrente che si è limitato a riportare le altezze dei vani". Peraltro in sue precedenti decisioni, la Cassazione aveva già deciso in modo speculare per un locale magazzino sprovvisto di luce e di aerazione (Cass. civ. sez. V 26 ottobre 2012, n. 23591; Cass. 2016 n. 18081), come pure un locale adibito a sala hobby ed ubicato nel piano interrato dell'abitazione, sebbene di altezza minima inferiore a quella prevista per le stanze destinate ad uso abitativo del regolamento comunale applicabile (cfr. Cass. 10807/12).

Emilio de Santis

