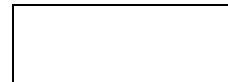


Civile Ord. Sez. 5 Num. 23850 Anno 2026  
Presidente: BALSAMO MILENA  
Relatore: MASSAFRA ANNACHIARA  
Data pubblicazione: 22/07/2026



## **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 22356/2025 R.G. proposto da:

**PERLA FABRIZIO**, rappresentato e difeso da sé medesimo, con domicilio eletto in Roma, Via Sistina n. 121, PEC: *fabrizio.perla@avvocatismcv.it*

**- ricorrente -**

### **Contro**

**AGENZIA DELLE ENTRATE**, in persona del Direttore *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma alla via dei Portoghesi n. 12, presso l'Avvocatura Generale dello Stato che la rappresenta e difende, *ope legis*;

**- controricorrente -**

**avverso** la sentenza della Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Campania, n. 2400 del 2025, depositata il 20 marzo 2025;

**udita** la relazione svolta nell'adunanza camerale del 25 giugno 2026 dal Consigliere Annachiara Massafra.

## **FATTI DI CAUSA**

1. Dagli atti di causa (ricorso e sentenza) emerge quanto segue. Con atto di compravendita stipulato il 12.06.2020 e registrato il 17.06.2020, il ricorrente acquistò una porzione immobiliare immediatamente adiacente a quella già di sua proprietà in Aversa, sita in Via Roma, (sub della medesima particella). In data 16.10.2020 – il ricorrente conseguì il titolo edilizio avente ad oggetto «Lavori di manutenzione straordinaria per accorpamento».

2. L'Agenzia delle Entrate notificò al ricorrente gli avvisi di liquidazione n. 2020IT013265000 e n. 2020IT013273000, con i quali revocò i benefici «prima casa», recuperando l'imposta di registro in misura ordinaria e l'imposta sostitutiva sul mutuo, sul presupposto della mancata fusione catastale delle due unità immobiliari di proprietà del ricorrente.

3. La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Caserta, con sentenza n. 837/2024, accolse il ricorso del contribuente, constatando l'avvenuta fusione di fatto delle unità immobiliari.

4. La decisione fu impugnata dall'Agenzia delle Entrate e l'appello accolto affermandosi che il mancato accatastamento nel termine triennale precludesse la perdita del beneficio fiscale.

5. Avverso la predetta sentenza il ricorrente ha presentato ricorso affidato a un unico motivo. L'Agenzia delle Entrate è rimasta intimata.

In prossimità dell'udienza è stata depositata memoria illustrativa.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unica censura formulata, il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, nota II-bis, Tariffa Parte Prima, del d.P.R. 26.04.1986 n. 131, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c. Il giudice di merito si sarebbe posto in contrasto con la giurisprudenza consolidata di legittimità nell'affermare che *“nel caso di specie non è controverso fra le parti il mancato accatastamento nel suddetto termine di tre anni dell'unica unità immobiliare ricavata dall'unificazione”*.

## 2. Il ricorso è fondato.

2.1 Per come già rilevato da questa Corte, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della «prima casa» possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate, purché ricorrano due condizioni e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la qualificabilità come alloggio non di lusso dell'immobile così «unificato» (cfr. Cass., 23 marzo 2011, n. 6613; Cass., 25 febbraio 2008, n. 4739; Cass., 3 giugno 1998, n. 5433; Cass., 22 gennaio 1998, n. 563); si è al riguardo rilevato, altresì, che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato «effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali» (Cass., 6 aprile 2017, n. 9030).

2.2 Considera, poi, la Corte che, sulla tematica in trattazione, è emerso un conforme orientamento interpretativo della prassi amministrativa che, per di più, ha espressamente esteso il sopra ricordato principio giurisprudenziale, - avuto riguardo alla sua intrinseca vis espansiva, ed al principio paritario che vi è necessariamente sotteso, - agli atti di acquisto successivi se, giustappunto, connotati dall'accorpamento di unità immobiliari finitime (v. le istruzioni e gli orientamenti operativi dell'Agenzia delle Entrate di cui alla circolare n. 25/E, del 25 febbraio 2005, punto 3.4, ed alle Risoluzioni n. 142/E, del 4 giugno 2009, e n. 154, del 19 dicembre 2017).

2.3. Orbene, il dato relativo alla variazione catastale (per fusione di unità immobiliari già separatamente censite) se può costituire (in chiave probatoria) adempimento rilevante - ai fini del riscontro dell'evento (accorpamento di unità immobiliari contigue) cui l'agevolazione deve ritenersi correlata, - ciò non di meno non esaurisce, né risolve, ex se quello stesso evento che, come detto, deve identificarsi con l'effettività

dell'unificazione delle unità immobiliari qual finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente; evento, questo, che rileva in via esclusiva (pur a fronte di una mera dichiarazione di variazione catastale) e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente.

2.4. Rileva, del resto, la Corte che attribuire un rilievo esclusivo, ai fini in discorso, all'adempimento catastale (correlato, dunque, ad una dichiarazione di variazione per cd. fusione catastale), significherebbe introdurre un dato di regolazione eccentrico rispetto alla disciplina agevolativa da applicare (finalizzata, come si è detto, alla realizzazione di un'unica unità abitativa) e, in quanto tale, nemmeno in sintonia con la *ratio legis* dell'agevolazione (ove lo scopo dichiarato nell'atto, e in quanto tale agevolato, deve essere effettivamente conseguito); dato, quello, oltretutto potenzialmente idoneo ad ingenerare elementi di equivoca regolazione della stessa fattispecie agevolativa, avuto riguardo alla procedura di variazione catastale, - incentrata su di una proposta del dichiarante e sui conseguenti poteri di controllo dell'amministrazione (dm n. 701 del 1994, art. 1, commi 2 e 3), - ed ai suoi riflessi in ordine al rispetto del (sopra ricordato) termine di decadenza (cfr Cass., 22 settembre 2025, n. 25866).

2.5. Nel caso che ne occupa, - una volta ricondotta al novero delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione la fattispecie dell'accorpamento di unità immobiliari finitime, - alla effettiva realizzazione dell'intento cui detta agevolazione si correla (realizzazione di un'unica unità abitativa quale alloggio non di lusso) finirebbe per (inammissibilmente) aggiungersi, - seguendo la tesi dell'Agenzia, fatta propria dal giudice di secondo grado, - l'ulteriore condizione costituita dall'accatastamento (nel termine triennale di decadenza) dell'unica unità immobiliare risultante dal ridetto accorpamento.

2.6. In definitiva, va ribadito il principio secondo cui, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa"

spettano anche nel caso di accorpamento di più unità immobiliari finitime costituenti nel loro insieme un'unica abitazione, purché entro il termine triennale di decadenza, corrispondente a quello concesso all'Amministrazione finanziaria per l'esercizio dei poteri di accertamento, si verifichi l'effettiva unificazione di dette unità immobiliari, il cui onere probatorio grava sul contribuente, senza necessità che, entro lo stesso termine, si sia provveduto anche all'accatastamento dell'unica unità abitativa così realizzata (Cass., 12 giugno 2020, n. 11322; conf. Cass., 22 settembre 2025, n. 25866).

3. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata e non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito, va accolto l'originario ricorso del contribuente. Le spese del giudizio sono compensate quanto ai gradi di merito, in considerazione del successivo consolidamento della giurisprudenza. Le spese del giudizio di legittimità sono liquidate come in dispositivo e seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'originario ricorso del contribuente. Compensa le spese dei gradi di merito e condanna l'agenzia delle entrate al pagamento delle spese processuali del presente giudizio sostenute dal contribuente che liquida in euro 1700,00 oltre 200,00, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge se dovuti.

Così deciso in Roma, il 25 giugno 2026

Il Presidente  
Milena Balsamo