

**IMU E TRIBUTI LOCALI**

---

***La “forza maggiore” salva sempre l’agevolazione prima casa***

di Leonardo Pietrobon

La c.d. **“agevolazione prima casa”**, di cui all'art. 1, nota II-bis della Tariffa, Parte Prima del D.P.R. n. 131/1986 non trova pace agli occhi dell'Amministrazione finanziaria, nemmeno nei **casi di forza maggiore**, ma fortunatamente la Corte di Cassazione, da ultimo anche con la [sentenza n. 17442 del 17/7/2013](#), risulta essere più clemente.

Come noto, una delle condizioni previste dalla norma al fine di consentire l'accesso all'agevolazione “prima casa” in materia di imposta di registro, è costituita dal **trasferimento**, da parte del contribuente-acquirente **entro diciotto mesi** dalla data di rogito notarile, **della residenza nel Comune** ove è ubicato l'immobile acquistato con la richiesta di applicazione dell'agevolazione in commento.

Da un punto di vista meramente giuridico la Corte di Cassazione in più occasioni ha sottolineato che *“la realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza, che rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e solo provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto, costituisce, quindi, un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco (...).”*

Tale “obbligo” – con riferimento al trasferimento della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato – deve anche considerare l'ipotesi di un eventuale inadempimento da parte del contribuente, per **eventi non imputabili** a quest'ultimo, ossia le c.d. *ipotesi di causa di forza maggiore*. Sul punto l'Amministrazione finanziaria, con la [R.M. 140/E/2008](#), ha stabilito che la “causa di forza maggiore” in questione si manifesta con la verifica e il sopraggiungere di un **impedimento oggettivo non prevedibile** e tale da non poter essere evitato. Inoltre, tale evento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile, affinché possa assumere la qualifica di “forza maggiore”, deve sopraggiungere in un **momento successivo** rispetto a quello di stipula del rogito notarile.

Circa l'individuazione delle cause di forza maggiore, la giurisprudenza si è espressa in svariate occasioni e trattando molteplici situazioni, da ultima anche la stessa [Corte di Cassazione con la sentenza 14399 del 7/6/2013](#), la quale ha ritenuto qualificabile come causa di forza maggiore, che ha pregiudicato il trasferimento della residenza entro i diciotto mesi successivi all'acquisto, il ritrovamento di **reperti archeologici**, tali da impedire la prosecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa.

Significativa, **in senso contrario**, ma sicuramente utile a comprendere il concetto ribadito nella citata pronuncia, è la motivazione espressa ancora dalla **Corte di Cassazione con la sentenza n. 20066 del 17/10/2005**, la quale ha affermato che “*chi acquisti come sua “prima abitazione” un appartamento abusivo, si espone ai ritardi resi necessari dalla procedura di sanatoria e, quindi, non può addurre i lunghi tempi necessari per ottenere la concessione in sanatoria a giustificazione del mancato tempestivo trasferimento della residenza (...)*”.

Le caratteristiche dell'evento, quali: **l'oggettività** e, quindi, la **non imputabilità** dello stesso al soggetto acquirente, **l'imprevedibilità**, **l'inevitabilità** ed il realizzo in un **momento successivo** rispetto alla data di stipula dell'atto di acquisto, secondo la più recente pronuncia della Corte di Cassazione, esclude, di per sé, la decadenza dall'agevolazione, **senza** che possano essere, a tal fine, richiesti **ulteriori comportamenti** a carico (in tesi il reperimento di altro immobile) del contribuente.

Tale ultima spiegazione – con riferimento all'impossibilità di chiedere ulteriori comportamenti da parte del contribuente - permette, quindi, di stabilire che l'Amministrazione finanziaria non può sostenere la decadenza dall'agevolazione, per mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto di acquisto agevolato, giustificando il proprio operato con l'affermazione in base alla quale lo **stesso contribuente avrebbe potuto acquisire la residenza in un immobile diverso da quello acquistato**, purché nel medesimo Comune di quest'ultimo.

Da ultimo, si segnala che la Corte di Cassazione **con la già citata sentenza n. 14399 del 7/6/2013** ha stabilito che, in ordine alla determinazione della residenza, prevale il **dato anagrafico** sulle **risultanze fattuali**, in base al principio di unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento dell'iscrizione anagrafica, sancito anche dall'art. 18, comma 2 del D.P.R. n. 223/1983, in base al quale, nell'affermare la necessità della saldatura temporale tra cancellazione dall'anagrafe del comune di precedente iscrizione ed iscrizione in quella del comune di nuova residenza, stabilisce che la decorrenza è quella della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel Comune di nuova residenza.