

AGEVOLAZIONI

Le lungaggini del Comune non sono causa di decadenza

di **Leonardo Pietrobon**

Nel caso di acquisto di **immobile in corso di costruzione**, per il quale si intende fruire dell'agevolazione **prima casa**, il computo del termine dei diciotto mesi per il trasferimento della residenza **non si deve prendere in considerazione** il periodo di tempo occorso per il **rilascio del certificato di abitabilità**, per la frazione di esso eccedente il termine necessario per la conclusione del procedimento. Questa, in estrema sintesi, la conclusione a cui è giunta la [CTR Veneto con la sentenza n. 25/19/14 del 13/1/2014](#), con la quale i giudici regionali sono stati chiamati ad esprimersi sulla contestata **decadenza dall'agevolazione prima casa**, per mancato trasferimento della residenza **entro il termine di diciotto mesi** dalla data di acquisto dell'immobile.

Il concetto espresso dalla CTR Veneto è quello in base al quale **tutto ciò che non dipende dalla volontà del contribuente**, non può essere ad esso imputato, che tradotto in termini ancora più sintetici conosciamo con l'espressione "**causa di forza maggiore**".

Come accennato, la vicenda nasce dalla contestazione mossa dall'Agenzia delle Entrate a carico di due contribuenti, i quali:

- dopo aver acquistato (10.11.2008) un **immobile in corso di costruzione** e averne ultimato i lavori;
- aver **presentato la domanda di agibilità** (25.11.2009);

hanno dovuto attendere innumerevoli mesi (15.6.2010) prima di vedersi rilasciare il **certificato di abitabilità dall'Amministrazione comunale** competente e poter quindi procedere con la richiesta di trasferimento della residenza (29.7.2010) nel Comune di ubicazione dell'immobile, per il quale hanno chiesto l'applicazione dell'agevolazione prima casa.

Secondo i giudici di secondo grado, **ai contribuenti non può essere imputato** di aver atteso un anno **prima di aver presentato la richiesta di agibilità** dell'immobile, considerando che, secondo quanto stabilito dall'art. 25 D.P.R. n. 380/2001, tale **certificato presuppone l'ultimazione dei lavori** di costruzione. Di conseguenza, prima del realizzo di tale evento tali soggetti erano impossibilitati, non per loro scelta, nel chiedere tale documento amministrativo.

Sul punto, la stessa Commissione tributaria regionale sviluppa due importanti considerazioni.

In primo luogo, a parere dei giudici di secondo grado nel caso di immobili in corso di costruzione il **termine decadenziale** di diciotto mesi **non inizia a decorrere dalla data di rilascio del certificato** di agibilità oppure dalla data di effettiva costruzione. Tuttavia, con la citata conclusione, gli stessi giudici “smentiscono”, giudicando troppo permissiva, la conclusione a cui è giunta la stessa [CTR Veneto con la sentenza n. 34/29/07 del 22/10/2007](#), secondo cui il citato **termine di diciotto mesi** “*decorrere esclusivamente non dall'atto di trasferimento del bene in corso di costruzione bensì dalla sua effettiva edificazione*”.

Il secondo aspetto messo in evidenza nella sentenza in commento è rappresentato dal riferimento, mediante appropriati richiami normativi, ai **termini amministrativi** ai cui doveva attenersi il Comune in questione, costituendo, quindi, la considerazione più interessante e la vera chiave di lettura dell'intera sentenza. La CTR del Veneto ricorda che il **procedimento amministrativo** per il **rilascio del certificato** di agibilità doveva terminare **entro 30 giorni dalla presentazione** della domanda, quale termine generale previsto per tutti i procedimenti amministrativi secondo quanto stabilito dall'**art. 2 L. n. 241/1990** (“...i procedimenti amministrativi di competenza delle amministrazioni statali e degli enti pubblici nazionali devono concludersi entro il termine di trenta giorni...”). Di conseguenza, la circostanza che tale tempistica non sia stata rispettata dal Comune in questione, non può costituire causa di decadenza dall'agevolazione prima casa in capo ai contribuenti, impossibilitati per tale motivo a trasferire la residenza entro i termini previsti normativamente.

Secondo quanto si legge nella sentenza in commento, **tale conclusione non avrebbe**, invece, **alcun significato** nel caso in cui la domanda di agibilità fosse stata presentata dopo le **modifiche introdotte all'art. 25 D.P.R. n. 380/2001** ad opera della L. n. 106/2011, in base alle quali entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di agibilità vige il principio del **silenzio assenso**.

Sulla base di tali considerazioni, quindi, la Commissione tributaria regionale conclude, indirettamente facendo riferimento al concetto di **causa di forza maggiore**, affermando che **nel computo** dei diciotto mesi **non devono essere considerati** i giorni trascorsi **dal momento di presentazione della domanda** di agibilità **a quello di rilascio della stessa**, in quanto, sono “tempistiche” indipendenti dalla volontà dei contribuenti.

Sulla questione vale la pena segnalare che l'Agenzia delle Entrate con [R.M. n. 140/E/2008](#) ha stabilito che **il mancato stabilimento nel termine di legge** della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione “prima casa” **non comporta la decadenza** dall'agevolazione **qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore**.