

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Ritardato rilascio delle autorizzazioni: nessuna decadenza dall'agevolazione prima casa***

di **Leonardo Pietrobon**

In un precedente intervento ([Le lungaggini del Comune non sono causa di decadenza del 20/1/2014](#)) era stata messa in evidenza la sentenza della [CTR del Veneto 25/19/14 del 13/1/2014](#), con la quale i giudici di secondo grado hanno stabilito il principio in base al quale, nel caso di acquisto di **immobile in corso di costruzione** per il quale si intende fruire dell'agevolazione prima casa, **per 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**. In altri termini, 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".

Sulla medesima questione è tornata ad esprimersi ancora la [Corte di Cassazione con la sentenza n. 8392 del 9/4/2014](#), affermando ancora una volta la **validità del concetto di "causa di forza maggiore"** che, sempre a parere dei supremi giudici, dovrebbe spingere l'Amministrazione finanziaria, nel rispetto dei principi di collaborazione e buona fede cui devono essere improntati i rapporti con il contribuente (ex art. 10 L. n. 212/2000), **ad accertare se il superamento del termine** stabilito dalla nota 2-bis dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima D.P.R. n. 131/1986 per la fruizione dell'agevolazione prima casa – trasferimento della residenza entro 18 mesi dalla data di acquisto - **sia conseguente a colpa degli uffici competenti**, che abbiano indebitamente ritardato il rilascio delle necessarie autorizzazioni.

A tal proposito, la Corte di Cassazione nella citata sentenza fa presente che, tuttavia, **il contribuente è gravato dell'onere di dimostrare di aver operato con adeguata diligenza**, allo scopo di conseguire la necessaria certificazione per il trasferimento della residenza, entro il termine stabilito dalla citata normativa. A sostegno di tale ultimo concetto la Corte di Cassazione richiama alcune pronunce interenti le agevolazioni fiscali per l'acquisto di **terreni agricoli**, a favore della piccole proprietà contadina, di cui alla L. n. 604/1954, quali la sentenza n. 10406/2011 e la n. 9159/2010, le quali affermano il citato obbligo in capo al contribuente.

La questione affrontata con la sentenza in commento ricalca quanto già affermato ancora dalla stessa **Corte di Cassazione con la sentenza n. 17442 del 17/7/2013**, con la quale afferma che, sebbene **l'impegno assunto nell'atto di compravendita** dell'immobile rappresenti una

**condizione propedeutica per la fruizione dell'agevolazione** prima casa (concessa solo a titolo provvisorio al momento del rogito notarile), nella valutazione complessiva **deve tenersi conto** dell'eventuale **verificarsi di un evento di forza maggiore** che renda oggettivamente impossibile la realizzazione della volontà abitativa. Di conseguenza, la stessa Corte di Cassazione ribadisce che **il mancato stabilimento della residenza nel termine di 18 mesi non comporta la decadenza dall'agevolazione**, se cioè sia **dipeso da una causa di forza maggiore**, sopraggiunta in un momento successivo alla stipula dell'atto di acquisto dell'immobile per il quale è stata chiesta la fruizione dell'agevolazione prima casa.

Nella stessa sentenza – con riferimento alla n. 17442/2013 – la Corte di Cassazione conclude affermando che nel momento in cui viene rilevata la non imputabilità del trasferimento della residenza, per effetto della sopravvenienza di un impedimento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile, deve escludersi, di per sé, la decadenza dall'agevolazione, senza che possano esser, a tal fine, richiesti ulteriori comportamenti (ad esempio il reperimento di altro immobile nello stesso Comune) a carico del contribuente.

In altri termini, quindi, a parere dei supremi giudici, la **circostanza che l'immobile**, oggetto di acquisto con l'applicazione dell'agevolazione prima casa, **non possa essere adibito ad abitazione principale** nei termini stabiliti dalla citata normativa per causa di forza maggiore, **non può legittimare l'Amministrazione finanziaria a chiedere ulteriori adempimenti** in capo al contribuente, come ad esempio il trasferimento della “semplice” residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile oggetto di acquisto, per il solo fatto che la citata normativa non prevede, quale condizione per la fruizione dell'agevolazione in commento, la perfetta coincidenza tra residenza ed immobile oggetto di acquisto.

Con riferimento ancora al mancato trasferimento della residenza, si ricorda, invece, che la stessa Corte di Cassazione, con le sentenze **n. 28401 del 19/12/2013** e la **n. 2552 del 20/2/2003**, ha stabilito che **sono irrilevanti le motivazioni soggettive** relative al mancato trasferimento della residenza. Di conseguenza, **la mancanza di un elemento oggettivo** tale da ostacolare il trasferimento della residenza, ma bensì la presenza di una condizione oggettiva, quale ad esempio un mutamento dei gusti in riferimento all'abitazione, **comporta**, in capo al contribuente, la **decadenza dall'agevolazione prima casa**.