

IMPOSTE INDIRETTE

Prima casa e mancato trasferimento per cause di forza maggiore

di **Sandro Cerato**

Con la **sentenza 6.8.2015, n. 16568**, la **Corte di Cassazione** ha affermato che **non si realizza la decadenza dall'agevolazione per l'acquisto della prima casa** quando il **mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi (quale condizione per fruire dell'agevolazione stessa)** è dovuto a **forza maggiore**, fatto che, automaticamente, non può escludersi ove il tutto sia dipeso dal mancato ottenimento di un'autorizzazione alla variante in corso d'opera tempestivamente richiesta. Il compimento dell'attività amministrativa esula dalla sfera volitiva del contribuente, e il giudice del rinvio dovrà verificare la questione alla luce del tempo in cui è stata effettuata la richiesta e del contegno delle parti acquirenti.

Si ricorda che tra gli eventi che determinano la **decadenza dall'agevolazione prima casa** (disciplina contenuta nella nota *II-bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986) vi è l'ipotesi del mancato trasferimento della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto. Segnalando che **non è richiesto il trasferimento della residenza nell'immobile acquistato**, bensì nel Comune in cui è situato il bene, il contribuente potrebbe già soddisfare il precetto al momento del rogito (si pensi tipicamente al contribuente che risiede presso i genitori e che acquista la sua prima casa nello stesso Comune) ovvero dichiarare in tale sede l'impegno al trasferimento entro 18 mesi.

Se il **trasferimento della residenza non dovesse avvenire nei termini predetti**, per cause di forza maggiore, e quindi indipendenti dalla volontà del contribuente, **è possibile evitare la decadenza dall'agevolazione**. Ed in tale ambito si inserisce la citata sentenza della Cassazione 6.8.2015, n. 16568, in cui è stata affrontata la fattispecie di un contribuente che avendo acquistato un'abitazione da sottoporre a lavori di ristrutturazione non aveva trasferito la residenza in quanto lungaggini amministrative dovute a varianti in corso d'opera avevano impedito di finire i lavori in tempo utile per rendere abitabile l'immobile e trasferirvi la residenza. Secondo la CTR non sussisteva **l'impedimento della forza maggiore idoneo a giustificare il ritardo nel trasferimento della residenza** in relazione ai lavori di ristrutturazione che la parte aveva autonomamente deciso di eseguire, poiché la scelta in essere **non integrava un'oggettiva impossibilità di trasferire la residenza**. Né tantomeno i ritardi nel rilascio dei permessi amministrativi potevano considerarsi indipendenti dalla volontà del contribuente che avrebbe dovuto meglio valutare i tempi di realizzazione dei lavori.

Secondo i **giudici di legittimità**, la CTR non ha valutato correttamente il ritardo nel rilascio della concessione per i lavori di ristrutturazione, in quanto tale ritardo non era addebitabile al contribuente il quale aveva tempestivamente richiesto tale autorizzazione all'amministrazione comunale prima della **scadenza del termine di diciotto mesi** entro il quale era necessario

procedere al trasferimento della residenza nel comune ove si trovava l'immobile acquistato. Nella **sentenza** si legge infatti che *“il compimento dell'attività amministrativa esula dal potere di controllo del contribuente dovendosi avere riguardo, ai fini di stabilire la tempestività dell'adempimento dell'obbligo in questione, al contegno posto in essere dalle parti acquirenti, correlata al tempo in cui venne chiesto il rilascio dell'atto concessorio (cfr. Cass. n. 18770/2014) ottenuto oltre la scadenza del termine di diciotto mesi.”*

Infatti, come già osservato dalla stessa Cassazione (sentenza n. 14399/2013 e sentenza n. 7067/2014) **i giudici di merito avrebbero dovuto tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento dell'obbligazione posta in capo all'acquirente**, il quale non aveva alcuna possibilità di controllo rendendo quindi inevitabile ed imprevedibile il trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi.

La mancata decadenza dall'agevolazione per cause di forza maggiore che impediscono il trasferimento della residenza è stata oggetto di analisi anche da parte dell'Agenzia delle Entrate, ed in particolare con la **risoluzione n. 140/E/2008, in cui l'acquirente non aveva potuto trasferire la residenza nel Comune in cui era ubicato l'immobile a causa di abbondanti infiltrazioni d'acqua** provenienti dal tetto, in conseguenza delle quali l'abitazione era stata dichiarata inagibile ed inabitabile con ordinanza del sindaco.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità immobiliare vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶

Firenze Milano Padova