

AGEVOLAZIONI

Acquisto prima casa ed impossibilità per il contribuente di trasferire la residenza

di Caterina Bruno

Master di specializzazione

LABORATORIO SUL CONFERIMENTO DI PARTECIPAZIONI E DI AZIENDA

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Tra i requisiti previsti per **fruire dell'aliquota agevolata dell'imposta di registro** per l'acquisto della prima **abitazione non di lusso**, [l'articolo 1, nota II bis, lett. a\) della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986](#), tra le altre condizioni, stabilisce che: **“l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza”**, aggiungendo che **“la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto”**.

La residenza dell'acquirente nel comune in cui si trova l'immobile è, dunque, **un elemento costitutivo del beneficio "prima casa"**, che viene provvisoriamente accordato anche quando l'acquirente risieda altrove, purchè nell'atto di acquisto **dichiari di voler trasferire in quel comune la sua residenza**.

In quest'ultimo caso, **l'acquirente assume nei confronti del Fisco l'obbligo** di provvedere ad effettuale tale trasferimento **nel termine di 18 mesi**, determinandosi, in caso di inadempimento, **la decadenza dal beneficio** (Cassazione, n. 28860/2017; Cassazione, n. 2527/2014).

La realizzazione dell'impegno di **trasferire la residenza** costituisce, quindi, **un vero e proprio obbligo del contribuente verso il Fisco**, nella cui valutazione non può, però, non tenersi conto – proprio perché inerente ad un suo comportamento - della **sopravvenienza di un caso di forza maggiore**, e cioè di un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato dalla **non imputabilità** alla parte obbligata, e **dall'inevitabilità ed imprevedibilità** dell'evento.

La giurisprudenza di legittimità ha, dunque, riconosciuto 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**, sopraggiunta in un **momento successivo** rispetto a quello di **stipula dell'atto di acquisto** dell'immobile stesso (**Cassazione, n. 14399/2013**).

Nell'**attuale contesto pandemico** che ha determinato negli ultimi 18 mesi restrizioni di spostamento e interruzioni delle attività economiche è lecito domandarsi se possano ravvisarsi le condizioni di forza maggiore necessarie ad impedire **la decadenza dalla prevista agevolazione** anche nei casi di **mancato trasferimento entro il termine** previsto dal legislatore.

E ciò a prescindere dal **periodo di sospensione** riconosciuto dal legislatore in considerazione dell'attuale **situazione di eccezionalità** in corso.

È, infatti, d'obbligo ricordare che in forza del combinato disposto **dell'articolo 24, comma 1, D.L. 23/2020** (convertito in L. 40/2020) e **dell'articolo 3, comma 11-quinquies, D.L. 183/2020** (convertito in L. 21/2021) i termini previsti dalla nota II bis all'articolo 1 della Tariffa Parte Prima allegata al T.U. dell'imposta di registro (**agevolazioni prima casa**) e il termine previsto dall'**articolo 7 L. 448/1998 (riconoscimento del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa)** sono sospesi tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021. **Riprenderanno** a decorrere a partire dal **1° gennaio 2022**.

Ci si riferisce, ad esempio, alle ipotesi in cui la **sospensione dei lavori di ristrutturazione** e/o di **completamento di un immobile** unita all'eventuale situazione di **crisi economica** dell'acquirente/contribuente in **difficoltà nella prosecuzione dell'intervento edile**, possano impedire a quest'ultimo di adempiere all'obbligazione assunta con il Fisco.

Sul caso del **mancato trasferimento della residenza** nel comune in cui è ubicato l'immobile, la Cassazione ha in più di un'occasione affermato "*che la forza maggiore non è ravvisabile né in caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione né in caso di protrazione di lavori di straordinaria manutenzione di un immobile già edificato*" (così **Cassazione, n. 5015/2015; Cassazione, n. 8641/2016; Cassazione, n. 28838/2019**).

D'accordo con tale soluzione interpretativa, recentemente la **Cassazione, con la sentenza n. 17629/2021** ha escluso che la revoca **dell'agevolazione "prima casa"** potesse essere considerata illegittima a causa della maggiore durata dei lavori di completamento dell'abitazione, acquistata allo stato grezzo; circostanza non ritenuta dai Supremi giudici avente le **caratteristiche della forza maggiore** tale da poter giustificare il **mancato trasferimento della residenza nel termine previsto**.

Ciò in quanto **l'articolo 1, nota II bis, comma 1, lett. a), della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986** subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di 18 mesi, **nel comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata**, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della **forza maggiore**, solo fatti che abbiano impedito **il trasferimento della residenza nel comune**.

Seguendo tale indirizzo interpretativo sembrerebbe non potersi invocare **l'ipotesi della forza maggiore** in una fattispecie in cui **il legislatore ha già derogato al termine** ordinario prevedendone specificamente la sospensione **causa Covid-19**.

In base a tali considerazioni e fatti salvi futuri e differenti approdi giurisprudenziali, **i neo-acquirenti di "prima casa"** a decorrere dal prossimo **1° gennaio 2022** dovranno essere pronti a fronteggiare il cambio di residenza assolvendo all'impegno assunto con il Fisco nei termini previsti dal legislatore, onde non incorrere nella **decadenza dei benefici** acquisiti in sede di compravendita.