

AGEVOLAZIONI

Benefici “prima casa”: la mancanza di abitabilità non costituisce forza maggiore

di Lucia Recchioni



Il mancato completamento dei **lavori di ristrutturazione** e il conseguente **mancato rilascio del certificato di abitabilità o agibilità non costituisce una causa di forza maggiore** idonea a giustificare il mancato trasferimento della **residenza** nei termini indicati dalla legge per poter beneficiare dell’agevolazione “**prima casa**”; sono dunque **legittimi gli avvisi di liquidazione** successivamente notificati al contribuente.

Sono questi i principi ribaditi dalla **Corte di Cassazione con l’ordinanza n. 34865**, depositata ieri, 17 novembre.

Il caso riguarda un contribuente raggiunto da **avvisi di liquidazione** a seguito della revoca delle agevolazioni “**prima casa**” per il mancato trasferimento della residenza nel comune nel quale era sito l’immobile entro il **previsto termine di 18 mesi**.

Il contribuente **imputava** il mancato rispetto del suddetto termine al **mancato completamento dei lavori e al conseguente mancato rilascio**, da parte dell’ente locale, del **certificato di abitabilità o agibilità**.

Il ricorso presentato dal contribuente veniva **accolto** dalla CTP e in secondo grado la sentenza veniva **confermata**. L’Ufficio proponeva pertanto **ricorso per cassazione**, risultando, in quest’ultimo grado vittorioso.

La Corte di Cassazione, investita della questione, ha infatti ricordato come, già in passato, la stessa Corte abbia avuto modo di precisare che il **trasferimento**, entro il termine di **diciotto mesi**, è richiesto **nel comune in cui è ubicato l’immobile e non necessariamente nell’immobile acquisito**; da ciò ne discende che possono assumere rilievo, quali **cause di forza maggiore**, soltanto i **fatti che impediscono il trasferimento della residenza nel comune** (Corte di

Cassazione, n. 13346/2016).

Le **Sezioni Unite**, con la **recente pronuncia n. 8094/2020**, hanno inoltre affermato che la **forza maggiore** *“è configurabile non per un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all’acquirente, tempestivamente attivatosi, ma per una **causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile**, malgrado l’adozione di tutte le precauzioni del caso, tale da configurare la forza maggiore, ovvero il *factum principis*, ciò rendendo inesorabile, secondo una regola generale immanente nell’ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto”*.

La Corte di Cassazione ha quindi ritenuto di **non poter ricomprendere il mancato completamento dei lavori tra gli eventi definibili “inevitabili e imprevedibili e assolutamente non imputabili alla parte”**.

Gli **avvisi di liquidazione** sono stati quindi qualificati legittimi, con il rigetto del ricorso originario del contribuente.