

Giurisprudenza

## La “prima casa” non è ancora finita. Ok, il Comune è pieno di abitazioni

**La condizione, per godere dei benefici fiscali, è il trasferimento della residenza in città e non che l’immobile acquistato venga necessariamente adibito a propria dimora**



Se il costruttore-venditore ritarda a consegnare l’immobile, per non perdere i benefici fiscali “prima casa”, l’acquirente può trasferire la residenza – entro il termine di legge – presso un altro indirizzo. L’articolo 1, nota *Il-bis*, lettera a), parte prima della Tariffa allegata al Dpr 131/1986, subordina il riconoscimento dell’agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, nel comune in cui è ubicato l’immobile e non necessariamente nell’abitazione acquistata. È quanto ribadito dalla Corte suprema con l’ordinanza n. 1588 del 23 gennaio 2018.

### La vicenda processuale

Due coniugi acquistano un immobile richiedendo le agevolazioni prima casa. L’ufficio con avviso di liquidazione recupera le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali sul presupposto che la coppia non ha trasferito, nel termine di diciotto mesi dall’acquisto, la propria residenza nel comune di ubicazione dell’immobile.

Sia la Ctp che la Ctr accolgono il ricorso del contribuente.

La Commissione regionale, in particolare, rileva che il progetto abitativo dei contribuenti si è realizzato con poco più di cinque mesi di ritardo e che emerge la loro buona fede, dovendosi addebitare il ritardo negli adempimenti necessari al rilascio dell’agibilità da parte del Comune in via esclusiva alla impresa costruttrice lottizzante, rilevando l’imprevedibilità dell’evento impeditivo.

L’Agenzia delle entrate ricorre in Cassazione, eccependo il vizio di violazione di legge, laddove la Ctr ha ritenuto sufficiente, a integrare la causa di forza maggiore, il ritardo dell’impresa costruttrice l’immobile, al fine di ottenere l’agibilità, laddove tale evento oltre che prevedibile era, comunque, avviabile da parte dei contribuenti, i quali avrebbero potuto trasferire la propria residenza nell’ambito del medesimo Comune, anche in indirizzo diverso.

### La pronuncia della Cassazione

La suprema Corte accoglie il ricorso del Fisco, aderendo al consolidato orientamento di legittimità, in base al quale, la causa di forza maggiore idonea a giustificare il mancato

trasferimento della residenza nel termine di 18 mesi dall'acquisto, al fine della fruibilità dell'agevolazione prima casa, deve consistere in un impedimento oggettivo, caratterizzato dalla non imputabilità, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Di conseguenza il ritardo nei lavori di costruzione dell'immobile, non integra le caratteristiche della forza maggiore, come delineate dalla giurisprudenza di legittimità.

## **Osservazioni**

La realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza entro diciotto mesi dall'acquisto rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio prima casa richiesto e provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto e costituisce un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, il cui mancato assolvimento comporta la decadenza dell'agevolazione, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dell'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto.

Per forza maggiore, quale causa di giustificazione del mancato trasferimento della residenza, secondo il consolidato orientamento di legittimità (*cf*r Cassazione, 6076/2017, 14399/2013, 864/2016 e 25/2016), deve intendersi un *"impedimento oggettivo sopraggiunto non prevedibile e tale da non poter essere evitato che costituisca un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento"*.

Al vaglio dei giudici di legittimità, dunque, la questione se il ritardo nei lavori di costruzione e le lungaggini burocratiche connesse all'immobile da adibire ad abitazione principale possano costituire una causa di forza maggiore, idonea a giustificare il mancato mutamento della residenza.

Il responso è stato negativo e in linea con quanto statuito in un altro precedente (si veda Cassazione, 13346/2016), in cui la suprema Corte ha chiarito che in tema di agevolazione prima casa, la circostanza che l'acquirente non abbia potuto trasferire la residenza dell'immobile per il mancato rilascio da parte del conduttore, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, atteso che la disciplina "prima casa" subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, nel Comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata, sicché possono assumere rilevanza, ai fini della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune.

Nel caso di specie, pertanto, ha errato la Ctr a riconoscere l'esimente della forza maggiore al ritardo nei lavori di costruzione e alle lungaggini burocratiche, non integrando tali situazioni le caratteristiche della forza maggiore, come sopra delineate in base alla giurisprudenza sul tema. Nei medesimi termini, altresì, si è espressa la Cassazione (con la sentenza n. 2527/2014), laddove ha statuito che il rilascio del certificato di abitabilità non rileva ai fini dell'agevolazione prima casa, la cui normativa richiede, quale condizione per fruire dei benefici fiscali, il trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile e non che l'immobile acquistato venga adibito a propria abitazione ([articolo 1](#), legge 168/1982).

