

# Ok alle agevolazioni fiscali prima casa se il mancato trasferimento della residenza è addebitabile a causa di forza maggiore

*Avv. Leonarda Colucci*

*La Corte di Cassazione che ha stabilito che il contribuente non perde i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa se non ha trasferito, entro diciotto mesi dall'acquisto, la residenza presso l'immobile acquisito nel momento in cui dimostra che il trasferimento della residenza non è avvenuto per causa a lui non imputabile*

Dopo aver **acquistato un immobile** nel centro storico da adibire ad abitazione principale, usufruendo dei benefici fiscali previsti dall'art. 1 della tariffa parte prima del DPR 131/1986, un contribuente si vede notificare una cartella esattoriale dall'Agenzia delle Entrate che gli ha revocato tale beneficio dato che è venuto meno il requisito previsto dalla legge per poterne godere e cioè **il trasferimento della residenza da parte dell'acquirente entro diciotto mesi dalla compravendita**. Il contribuente impugna l'avviso di liquidazione notificatogli dal fisco ma, in primo grado, la Commissione tributaria provinciale ha respinto il suo ricorso.

Il contribuente, però decide di non arrendersi, e consapevole del fatto che **il mancato trasferimento della residenza** nell'immobile acquistato è avvenuto per causa a lui non imputabile impugna tale sentenza dinanzi alla Commissione tributaria regionale.

Purtroppo anche la Commissione tributaria regionale respinge l'appello ritenendo in primo luogo:

**che il contribuente non avesse diritto ad usufruire di tale beneficio dato che** *"l'immobile in questione non era utilizzato come prima casa né risulta che ivi sia stata posta la residenza del contribuente"*; mentre per quanto concerne la problematica della esistenza di una causa forza maggiore (impedimenti alla ristrutturazione dell'immobile imposti dalla Soprintendenza), addotta dal contribuente come ragione del mancato trasferimento della sua residenza nell'immobile acquistato, la sentenza della CTR ha evidenziato che le ristrutturazioni di un immobile vetusto, vincolato ed ubicato in un centro storico, possono lasciar prevedere il sopravvenire di imprevisti nonché l'eventuale possibilità di ritardi e complicanze.

Non condividendo tale interpretazione della vicenda, il contribuente ha deciso di sottoporre al vaglio della Cassazione la sentenza della Commissione tributaria regionale, ed i giudici di legittimità hanno accolto il suo ricorso.

Tra i motivi posti dal contribuente a fondamento del suo ricorso figura quello basato sulla violazione dell'art. 1, nota II bis della Tariffa allegata al DPR 131/1986 e l'altro si basa sulla omessa considerazione di fatto decisivo. Orbene, il ricorrente in tal modo ha evidenziato che il mancato trasferimento della residenza nell'immobile acquistato era stato determinato dagli

impedimenti frapposti dalla Soprintendenza dei beni ambientali ed architettonici e che tale evento doveva considerarsi come **causa di forza maggiore indipendente dalla sua volontà**: che non poteva pregiudicare il suo diritto di usufruire del beneficio fiscale in questione.

**La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso del contribuente**, effettuando alcune importanti precisazioni in tema di eventi non imputabili alla volontà del soggetto che hanno impedito il rispetto, da parte del beneficiario, del termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nell'immobile acquistato previsto dalla legge per potere usufruire del beneficio di cui si discorre.

La Cassazione ha osservato che la sentenza impugnata non ha adeguatamente considerato che **il mancato trasferimento della residenza nell'immobile acquistato da parte del contribuente era stato determinato dal verificarsi di un evento di causa di forza maggiore** (impedimento della Soprintendenza), ignorando che nessuna colpa poteva essere addebitata al contribuente per il mancato rispetto del termine previsto dalla legge (18 mesi dall'acquisto dell'immobile) per il trasferimento della sua residenza presso l'immobile acquistato in modo da poter continuare a godere del beneficio fiscale riconosciutogli.

**A tal fine**, in merito ad eventi che possono impedire il trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto della prima casa, presupposto normativo che deve sussistere per usufruire del beneficio fiscale, la sentenza in commento condivide un orientamento giurisprudenziale già consolidato secondo cui *“ in tema di imposta di registro, l'art. 2 del d.l. 7.2.1985 n. 12 (convertito nella legge 5 aprile 1985 n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici c.d. prima casa, previsti in caso di acquisto di un immobile in altro Comune, che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costituito del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità della parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto (nella specie sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla soprintendenza per la c.d. sorpresa archeologica, cioè il rinvenimento di reperti, impeditivo alla prosecuzione dei lavori)”* (Cass. civ. sez. V, 7.6.2013 n. 14399; Cass. sez. V, 11.6.2014 n. 13177).

E' bene precisare che tale principio vale solo per privati, dato che i costruttori poiché operatori del settore possono prevedere che durante l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, soprattutto se avvengono in un centro storico, possono intervenire eventi in grado di produrre ritardi durante l'esecuzione dei lavori.

**In buona sostanza**, quindi, il contribuente conserva il beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa in un altro comune se dimostra che il mancato trasferimento della residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto di compravendita sia giustificato da **causa di forza maggiore**.