

Agevolazioni prima casa: il cambio di residenza decorre dalla data del rogito

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 9 Giugno 2018

In tema di imposta di registro, al fine della fruizione delle agevolazioni prima casa, nel caso di acquisto di immobile ubicato in un comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, occorre quest'ultimo trasferisca ivi la propria residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto, in caso contrario, si configurerà l'ipotesi di inadempimento di un vero e proprio obbligo del contribuente verso il Fisco, con conseguente decadenza dal beneficio

Con l'**ordinanza n. 9433 del 17 aprile 2018** la Corte di Cassazione ha confermato che, in tema di imposta di registro, la fruizione delle **agevolazioni** cosiddette **prima casa** postula, nel caso di acquisto di **immobile ubicato in un comune diverso da quello di residenza dell'acquirente**, che quest'ultimo trasferisca ivi la propria residenza entro il termine di **diciotto mesi dall'atto**.

In caso contrario, si configurerà l'ipotesi di inadempimento di un vero e proprio obbligo del contribuente verso il Fisco, con conseguente **decadenza dal beneficio**, provvisoriamente accordato dalla legge, salva la ricorrenza di una situazione di forza maggiore, caratterizzata dalla non imputabilità al contribuente e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, la cui ricorrenza va esclusa in caso di mancata ultimazione di un appartamento in costruzione, atteso che, in assenza di specifiche disposizioni, non vi è ragione di differenziare il regime fiscale di un siffatto acquisto rispetto a quello di un immobile già edificato (**Cass. n. 7067/14, 13148/16, 20066/15, 2527/14, 9776/2009, sez. un. n. 1196/00**).

In pratica, il termine di 18 mesi non può tenere conto delle cd. "lungaggini" burocratiche, valendo solo la data di stipula dell'atto.

La decadenza dall'agevolazione prima casa

Come è noto, l'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento