

Agevolazioni prima casa: il mancato rilascio dell'immobile non gioca

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 15 Giugno 2021

Esame di un'ordinanza particolarmente interessante della Corte di Cassazione, che si occupa di agevolazioni prima casa. Quando può configurarsi la causa di forza maggiore, sì da non dar luogo a perdita del diritto alle agevolazioni? Può il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore configurare tale fattispecie?

Prima casa: il caso di Cassazione

Il caso trae origine dall'impugnazione dell'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle entrate aveva recuperato la maggior imposta di registro conseguente al diniego del beneficio fiscale collegato all'acquisto della prima casa, in quanto la contribuente aveva dichiarato nell'atto che avrebbe trasferito la propria residenza a Roma, luogo di ubicazione dell'immobile, entro 18 mesi dalla stipula, ma tale circostanza non si era verificata.

La commissione tributaria provinciale dell'Aquila accoglieva il ricorso sul rilievo che il mancato rispetto del termine entro il quale avrebbe dovuto essere trasferita la residenza dipendeva da causa di forza maggiore consistente nel mancato rilascio del bene da parte del conduttore, nonostante fosse stata proposta un'azione giudiziaria in tal senso.

Proposto appello da parte dell'Ufficio, la Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo lo accoglieva osservando che la mancata consegna del bene da parte del conduttore non poteva costituire causa di forza maggiore in quanto il protrarsi della causa per ottenere il rilascio dell'immobile era circostanza nota e prevedibile al momento dell'acquisto del bene.



Avverso la sentenza della CTR propone ricorso per cassazione il contribuente, per non aver la CTR tenuto conto del comportamento della contribuente e per aver escluso la sussistenza dei caratteri della forza maggiore, lamentando, altresì, il fatto che la CTR non si sia pronunciato sul secondo punto di gravame relativo all'autonomo capo della sentenza di primo grado che aveva ritenuto comunque sussistenti le condizioni per l'agevolazione fiscale in ragione del fatto che la contribuente svolgeva attività lavorativa nel Comune di ubicazione dell'immobile.

Gli Ermellini, in apertura, richiamano innanzitutto il pensiero espresso a [SS.UU. – sentenza n. 8094/2020](#) – che hanno avuto modo di pronunciarsi sulla rilevanza della forza maggiore in materia di agevolazioni tributarie previste dalla L. n. 388 del 2000, art. 33, comma 3, secondo cui la mancata realizzazione dell'intento da cui dipende l'agevolazione deve derivare, affi

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