

Per conservare l'agevolazione prima casa non basta il preliminare di acquisto di altro immobile

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 11 Luglio 2022

In caso di vendita di un immobile entro i cinque anni dal suo acquisto, per evitare la decadenza delle agevolazioni, occorre comprare, entro un anno dall'alienazione, altro immobile da adibire a propria abitazione principale, non potendosi considerare sufficiente la stipula di un contratto preliminare.

Per conservare l'agevolazione fiscale "prima casa" non è sufficiente la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita, avente meramente effetti obbligatori, essendo necessaria la conclusione del contratto definitivo, traslativo del diritto di proprietà dell'immobile, entro il termine previsto dalla legge.

E' questo il principio offerto dall'ordinanza della Corte di Cassazione n. 710562 del 1° aprile 2022.



Il fatto

Un contribuente impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente l'avviso di liquidazione con il quale l'Agenzia delle Entrate disponeva la revoca dalle agevolazioni previste dal D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa parte I allegata, art. 1, per avere il contribuente alienato l'immobile prima dello scadere del termine di cinque anni dalla data di acquisto e per aver acquistato un altro immobile da adibire a propria abitazione principale oltre il termine di un anno previsto dalla normativa vigente.

In primo grado il giudice accoglieva il ricorso, ritenendo che l'inadempimento all'obbligo previsto dalla legge fosse dipeso da causa di forza maggiore.

Il contribuente aveva, infatti, dedotto che la posticipazione della compravendita oltre il termine di un anno era dipeso da cause non dipendenti dalla propria volontà, avendo la società promissaria venditrice non tempestivamente adempiuto all'obbligo di consegna dell'immobile nella data fissata dal contratto preliminare.

Contro tale pronuncia ricorreva l'Ufficio e la Commissione Tributaria Regionale rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado.

Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione l'Agenzia delle Entrate, denunciando violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 1, nota II bis, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, avendo la CTR errato nel considerare il caso di inadempimento della parte contrattuale come una delle ipotesi di forza maggiore tali da impedire la decadenza dal beneficio fiscale c.d. "prima

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