

Agevolazioni prima casa e ritardi amministrativi

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 29 Luglio 2022

Si possono perdere le agevolazioni prima casa per inerzia amministrativa? Il mancato trasferimento della residenza del contribuente a causa delle lungaggini burocratiche, dipese da inerzia amministrativa, possono configurare causa di forza maggiore ?

La Corte di Cassazione, in tema di agevolazione prima casa, richiamando dei precedenti, ha confermato che:

“in tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa, è consentito il mantenimento dell'agevolazione ove il trasferimento della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili (Cass. n. 26328 del 19/10/2018, n. 1588 del 23/01/2018)”.

Per gli Ermellini:

“la CTR, in base a tale principio avrebbe dovuto accertare la eventuale ricorrenza nella fattispecie della denunciata inevitabilità e imprevedibilità del ritardo, dovuto all'inerzia dell'amministrazione pubblica al rilascio delle certificazioni per il conseguimento della residenza (cfr. Cassazione 20 gennaio 2016, n. 912), tenendo conto delle prove offerte dal contribuente”.

Agevolazioni prima casa: quadro giuridico

L'agevolazione per l'acquisto della c.d. “prima casa” è disciplinata dall'art. 1, comma 1 e nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986.



La normativa che prevede una **concessione provvisoria al momento della registrazione dell'atto, unito all'assunzione di determinati impegni e condizioni, dichiarati davanti al notaio.**

La prima condizione per poter godere delle agevolazioni fiscali è che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività, incluse quelle senza remunerazione.

Inoltre, **nell'atto di acquisto** (o nel contratto preliminare, al fine di usufruire dell'aliquota agevolata sin dagli acconti eventualmente corrisposti^[1]) è necess

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