Agevolazioni prima casa, concetto di forza maggiore e separazione coniugale

di Francesco Buetto

Pubblicato il 23 Maggio 2014

Nel caso di vendita infraquinquennale di un immobile acquistato coi benefici prima casa, nella nozione forza maggiore astrattamente idonea ad impedire la decadenza dai benefici rientra la separazione fra i coniugi?

Con l'ordinanza n. 8620 dell'11 aprile 2014 (ud. 20 febbraio 2014) la Corte di Cassazione ha confermato il principio di diritto secondo cui,

> *"nel caso di vendita ante tempus di un immobile acquistato con i benefici prima casa, nella nozione forza maggiore astrattamente idonea ad impedire la decadenza da tali benefici non sono sussumibili meri motivi soggettivi, quali la separazione coniugale, ma solo impedimenti oggettivi, imprevedibili ed inevitabili".*

A supporto la Corte richiama la sentenza di Cassazione n. 2552/03,

> *"la quale ha affermato che nel caso di mancato riacquisto di altro immobile destinato ad abitazione principale, entro un anno dalla vendita infraquinquennale dell'immobile precedentemente acquistato con i benefici fiscali, detti benefici devono essere revocati pur quando il mancato riacquisto sia dipeso da causa di forza maggiore; ma anche con la successiva*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *sentenza n. 14399/13, con la quale la Sezione Tributaria - pur affermando che ai fini del giudizio sulla decadenza del contribuente dai benefici fiscali fruiti per l'acquisto di un immobile non può non tenersi conto delle cause di forza maggiore che abbiano inciso sulla condotta del contribuente - sottolinea che può considerarsi come forza maggiore solo un impedimento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile e non già un mero motivo soggettivo e si premura di precisare che, proprio per tale ragione, nel caso al suo esame (in cui il contribuente non aveva preso tempestivamente la residenza nel comune ove si trovava l'immobile acquistato con i benefici prima casa perchè i lavori di ristrutturazione del medesimo erano stati sospesi per il rinvenimento di reperti archeologici) non era utilmente richiamabile la sopra citata sentenza n. 2552/03 in quanto quest'ultima concerneva un caso in cui i comportamenti prescritti per il godimenti dei benefici prima casa non erano stati osservati dal contribuente a causa della sua separazione coniugale".*

Agevolazioni prima casa e separazione coniugale: breve nota

La sentenza che si annota segue il pronunciamento n. 14399 del 7 giugno 2013 (ud. 18 aprile 2013), con cui la Corte di Cassazione ha confermato la decisione dei giudici di secondo grado che aveva ritenuto

> *"che la sospensione dei lavori di ristrutturazione della casa, dovuta al ritrovamento di reperti archeologici, comportava l'impossibilità di stabilire la residenza nell'immobile acquistato, ricorrendo il caso di forza maggiore".*

Prosegue la Corte che

> *"Tale principio, espresso in riferimento al D.L. n. 12 del 1985, art. 2, convertito nella L. n. 118 del 1985, può trovare applicazione, data l'identità di ratio, anche in relazione al caso di acquisto di un immobile in altro Comune, in cui il trasferimento di residenza,*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, deve intervenire entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto.*
>
> *La realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza, che rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e solo provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto, costituisce, quindi, un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, nella cui valutazione non può, però, non tenersi conto - proprio perchè inerente ad un suo comportamento - della sopravvenienza di un caso di forza maggiore, e cioè di un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, dovendo, in conseguenza, affermarsi il principio secondo cui il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' noncomporta la decadenza dall'agevolazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile stesso".*

Rileviamo tuttavia, sul punto, pronunciamenti di segno opposto. In particolare, con l'ordinanza n. 24926 del 26 novembre 2009 (ud. del 21 ottobre 2009), la Corte di Cassazione aveva già avuto modo ancora una volta di ribadire che, ai fini della concessione dei benefici tributari perl'acquisto della prima casa, l'acquirente ha l'obbligo di stabilire laresidenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato, non rilevando alcun fatto impeditivo.

Per la Corte,

> *"in tema di imposta di registro, la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa richiede, in base alla disciplina introdotta a partire dal D.L. n. 12 del 1985, art. 2 che l'immobile sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha, ovvero - come previsto dalle norme successivamente introdotte - stabilisca la residenza entro un determinato termine dall'acquisto (nella specie, regolata ratione temporis dalla L. n. 549 del 1995, art. 3, un anno), senza che, attesa la lettera e la formulazione delle*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *norme medesime, alcuna rilevanza giuridica possa essere riconosciuta nè alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, nè all'eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo quest'ultima presupposto per la concessione del beneficio e trattandosi di normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione (cfr. Cass. nn. 8377 del 2001, 26115 del 2005, 1173 e 4628 del 2008)".*

E con la sentenza n. 17597 del 12 ottobre 2012 (ud. 12 luglio 2012) la Corte di Cassazione ha negato le agevolazioni prima casa, in conseguenza del mancato trasferimento della residenza, nel comune dell'immobile acquistato, nel prescritto termine di diciotto mesi, pur in presenza di lungaggini burocratiche che ne hanno impedito il trasloco.

La Suprema Corte richiama precedenti pronunce, in forza delle quali

> *"è consolidato il principio secondo cui - in tema di imposta di registro e ai sensi del comma 2 bis della nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - ai fini della fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa assume rilievo la residenza anagrafica dell'acquirente (già stabilita o da trasferire, nel termine prescritto, nel comune dell'immobile acquistato), mentre nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico (cfr Cass. 1530/12, 14399/10, 4628/08, 1173/08, 22528/07, 18077/02, 8377/01); ciò anche in rapporto alle ineludibili esigenze di celerità e certezza nell'applicazione dell'agevolazione";*

Mentre da ultimo, con la sentenza n. 17442 del 17 luglio 2013 (ud 29 maggio 2013), la Corte di Cassazione ha salvato le agevolazioni prima in presenza di una causa di forza maggiore. Nel caso in questione, l'ufficio aveva provveduto al recupero delle agevolazioni fiscali prima casa, non avendo la contribuente rispettato l'impegno a stabilire la residenza anagrafica nel Comune ove era ubicato l'immobile acquistato entro il termine di diciotto mesi, per causa di forza maggiore, causa non addebitabile alla contribuente, che, al cessare dell'impedimento vi aveva trasferito la residenza.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La Corte rileva che

> *“la realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza, che rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e solo provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto, costituisce, quindi, un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco, nella cui valutazione non può, però, non tenersi conto - proprio perchè non inerente ad un suo comportamento - della sopravvenienza di un caso di forza maggiore, e cioè di un ostacolo all'adempimento dell'obbligatorio, caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, dovendo, in conseguenza, affermarsi il principio secondo cui il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' non comporta la decadenza dall'agevolazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile stesso”.*

Pertanto,

> *“la non imputabilità del mancato trasferimento della residenza, per effetto della sopravvenienza di un impedimento oggettivo, imprevedibile ed inevitabile, esclude, di per sè, la decadenza dall'agevolazione, senza che possano esser, a tal fine, richiesti ulteriori comportamenti (in tesi il reperimento di altro immobile) a carico del contribuente”.*

Nel caso di specie, i giudici del merito hanno ritenuto che il mancato tempestivo trasferimento della residenza, pur richiesto a seguito dell'acquisto dell'abitazione, sia ascrivibile a causa di forza maggiore, e tale natura dell'impedimento non è stata, in alcun modo, contestata dalla ricorrente.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

23 maggio 2014

Francesco Buetto

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D