

---

# Agevolazioni prima casa: ora lo sfratto ritardato è causa di forza maggiore

---

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 4 Marzo 2016

Costituisce causa di forza maggiore, idonea a superare il mancato trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi dall'acquisto, il ritardato sfratto dell'inquilino.

Con l'ordinanza 17 dicembre 2015, n. 25437, **la Corte di Cassazione ha riconosciuto come causa di forza maggiore, idonea a superare il mancato trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi dall'acquisto, il ritardato sfratto dell'inquilino.**

## La decisione della Corte di Cassazione

Per la Corte, il trasferimento della residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto (elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato),

*“rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento”.*

Pertanto,

*“il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto.*

*La decisione impugnata, censurabile nella parte in cui ha ritenuto meramente ordinatorio il termine entro il quale procedere al mutamento di residenza, è tuttavia conforme ai suddetti principi laddove ha riconosciuto la sussistenza della forza maggiore negli ostacoli frapposti dall'inquilina all'esecuzione per rilascio promossa con accessi del 22/7/2009, 22/9/2009 e 6/5/2010.*

*Il differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile, conseguente agli ostacoli frapposti dall'occupante all'esecuzione per rilascio ostacoli separati solo a seguito di ctu medico legale con la quale veniva accertata la inesistenza della causa di intrasportabilità della occupante medesima - va conseguentemente valutato nel computo del termine di cui nota Il bis cit., termine che, con riferimento all'atto di acquisto del 3/12/2008, non risulta quindi superato all'11/10/2010, da di trasferimento della residenza".*

## Sfratto e causa di forza maggiore - Brevi note

Sulla questione **non può certo dirsi che la Corte di Cassazione ha assunto una posizione univoca.**

Infatti, con la sentenza 11 giugno 2014, n. 13177, la Corte di Cassazione ha ritenuto che [lo sfratto ritardato consapevolmente non costituisce causa di forza maggiore che darebbe comunque diritto a godere delle agevolazioni prima casa](#) (nel caso in questione, il contribuente non ha potuto assumere la residenza nel Comune dell'abitazione entro il prescritto termine a causa del prolungarsi del tempo necessario per sfrattarne l'inquilino).



Per la Corte,

*“la forza maggiore di cui si discute deve esser fatta consistere in un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di abitare nella 'prima casa' entro il perentorio termine di diciotto mesi stabilito dalla legge (Cass. sez. trib. n. 17249 del 2013; Cass. sez. sez. trib. 14399 del 2013).*

*Laddove invece la circostanza dedotta in lite, che è quella pacifica per cui al momento del rogito il contribuente era al corrente che lo sfratto per finita locazione era stato intimato per un termine posteriore, non integra le caratteristiche ritenute da questa Corte costitutive della forza maggiore di cui trattasi.*

*Caratteri che sono appunto quelli dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità, che non possono rinvenirsi nel presente caso in cui il contribuente ha comperato un immobile sapendo di non poter abitare l'immobile entro i prescritti diciotto mesi”.*

La Corte di Cassazione prende atto dell'orientamento ormai consolidato della Corte in tema di forza maggiore, ma non la ritiene applicabile al caso di specie, poiché già al momento della stipula dell'atto il contribuente era consapevole del fatto che lo sfratto per finita locazione era stato intimato per un termine posteriore a quello previsto per il trasferimento della residenza (mancando, quindi, la non prevedibilità dell'evento).

Diverse sono state le sentenze della Cassazione che si sono occupate della causa di forza maggiore, che potrebbe scardinare la perentorietà:

- ordinanza n. 24926/2009:

“in tema di imposta di registro, la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa richiede ... 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..., senza che, attesa la lettera e la formulazione delle 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)”;

- sentenza n. 17597/2012:

“è consolidato il principio secondo cui ... 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”;

- sentenza n. 14399/2013:

“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... 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, 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' 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”;

- sentenza n. 17442/2013:

“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";

- ordinanza n. 8620/2014: "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".

4 marzo 2016

Gianfranco Antico