

## Agevolazioni prima casa e problemi durante la ristrutturazione dell'immobile

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 29 Agosto 2016

la demolizione e ristrutturazione, che si prolunga oltre il termine di legge, non è esimente al mancato trasferimento della residenza e, pertanto, in caso di mancato trasferimento il contribuente perde il diritto alle agevolazioni prima casa

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 13148 del 24 giugno 2016, n. 13148, ha ritenuto che il mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi, determinato dalla necessità di procedere alla demolizione e successiva ricostruzione dell'abitazione acquistata, non costituisce causa di forza maggiore esimente.

### Il fatto

La Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello proposto dal contribuente avverso la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale, che aveva rigettato il ricorso promosso avverso l'avviso di liquidazione, con il quale erano stati revocati i benefici prima casa, per non aver la contribuente trasferito entro i prescritti diciotto mesi la sua residenza nel Comune in cui era ubicata l'abitazione acquistata.

La CTR spiegava il rigetto dell'appello osservando che l'obbligo di trasferimento costituiva un "*requisito oggettivo dell'agevolazione*", che la contribuente non aveva provato che il trasferimento era stato impedito da una "*causa di forza maggiore*", quest'ultima da intendersi come un "*ostacolo all'adempimento dell'obbligazione non imputabile alla parte obbligata, inevitabile e imprevedibile*". Secondo la CTR la contribuente si era difatti "*limitata ad affermare di aver ritenuto al momento dell'acquisto di dover procedere ad una ristrutturazione e di avere invece poi dovuto procedere alla demolizione e alla costruzione di un nuovo fabbricato con conseguente mancata ultimazione dei lavori per causa indipendente dalla propria volontà*", mentre in realtà "*non v'era nessuna prova di un difetto strutturale così grave da obbligare alla demolizione e ricostruzione del fabbricato, tanto più che la DIA*

*per effettuare i lavori era stata presentata solo dopo cinque mesi dall'inizio della semplice costruzione".*

## **La sentenza**

La Corte, in apertura, rileva che il dettato normativo subordina il riconoscimento del diritto all'agevolazione, alla condizione che l'abitazione si trovi nel Comune di residenza oppure che la residenza venga trasferita nel Comune in cui si trova l'abitazione entro il termine di mesi diciotto dall'acquisto. “*Trattasi quindi di un elemento costitutivo della fattispecie (Cass. sez. VI n. 25 del 2016; Cass. sez. trib. n. 17249 del 2013). La disposizione è peraltro di favore, perché permette al contribuente di vedersi riconosciuta l'agevolazione anche nel caso in cui per i più diversi motivi la prima casa non possa essere ancora abitata, bastando invece per conservare il beneficio semplicemente trasferire la residenza nel Comune dove la stessa è ubicata”.*

Di conseguenza, la causa di forza maggiore che ha impedito di abitare l'Immobile destinato a prima casa entro diciotto mesi dall'acquisto è irrilevante. “*E questo appunto perché la fattispecie all'esame non contempla quale suo elemento costitutivo quello del tempestivo trasferimento della residenza nella prima casa, bensì che la prima casa si trovi nel Comune di residenza o In alternativa che il trasferimento di residenza nel Comune avvenga entro diciotto mesi dall'acquisto”.*

La Corte, pur dando continuità “*al consolidato orientamento, che consente il mantenimento del diritto all'agevolazione in parola anche nei casi in cui il trasferimento della residenza nel Comune non sia stato tempestivo per causa di forza maggiore (Cass. sez. VI n. B64 del 2016; Cass. sez. VI n. 25 del 2016)”*, ritiene di chiarire che “*in generale causa di forza maggiore è soltanto quella imprevedibile e sopravvenuta, che non dipende da un comportamento addebitabile anche solo a titolo di colpa nei vari gradi per es. lieve ecc. o nelle varie specie per es. in eligendo ecc. (Cass. sez. II n. 17871 del 2003; Cass. sez. III n. 845 del 1995). E che pertanto anche nella materia in discussione la causa di forza maggiore non può essere diversa. E in questo senso appare per es. condivisibile la Ris. 1 febbraio 2002 n. 35/E dell'Agenzia delle Entrate che In specifici casi ha ammesso la causa di forza maggiore con riferimento ai Comuni dell'Umbria colpiti da sisma. Cosicché sarebbe per es. ammissibile che, come ancora avvenuto in Emilia nei Comuni colpiti dal terremoto del 2012, che hanno non solo visto ridotto in misura rilevante il proprio patrimonio abitativo, ma anche la creazione di numerose zone cosiddette rosse interdette per molto tempo all'accesso, ravvisare l'impossibilità di trasferire tempestivamente la residenza per mancanza di abitazioni agibili”.*

## I precedenti giurisprudenziali

Sulla questione vanno registrate una serie di importanti e recenti pronunce.

- 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 (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), non trattandosi di un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente.
- Con la **sentenza n. 14399/2013** la Corte di Cassazione ha 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”*.
- Con la **sentenza n. 17442/2013** la Corte ha sostenuto 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 sé, 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”*.

- Con l'**ordinanza 17 dicembre 2015, n. 25437**, la Corte di Cassazione ha riconosciuto come esimente il ritardato sfratto dell'inquilino. Per la Corte, occorre *“tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento”*.
- Con la **sentenza n.2616 del 10 febbraio 2016**, la Corte di Cassazione ha ritenuto irrilevante la forza maggiore nel caso di mancato trasferimento della residenza entro diciotto mesi dal rogito (nel caso di specie, la forza maggiore ostativa all'adempimento dell'obbligo di trasferimento era determinata dal sopravvenuto fallimento della società costruttrice dell'immobile, che ha ostacolato il corso delle procedure amministrative funzionali al cambiamento della residenza).

29 agosto 2016

Gianfranco Antico