

Agevolazioni prima casa e cause di forza maggiore: giurisprudenza tributaria a fasi alterne e senza punti fermi

di [Gianfranco Antico](#)

Publicato il 28 Novembre 2016

le agevolazioni fiscali sulla prima casa sono un nodo fondamentale per il rilancio del mercato immobiliare: segnaliamo che al momento la giurisprudenza è altalenante quando devono valutare le cause di forza maggiore che impediscono il trasferimento della residenza negli stringenti vincoli di legge

Dell'esame dei pronunciamenti della Corte di Cassazione in ordine alla questione relativa alla forza maggiore per le agevolazioni prima casa, non emergono punti fermi.

A fronte di un complesso e articolato quadro normativo¹ la giurisprudenza non è univoca, riconoscendo, a sentenze alterne², la causa di forza maggiore.

Vediamo di fare il punto della controversa questione che investe la generalità dei contribuenti.

La questione

Se sulla questione non può certo dirsi che la Corte di Cassazione ha una posizione univoca, è indubbio che la **sentenza n.2616 del 10 febbraio 2016**², che 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), per le espressioni utilizzate (il testo normativo è icastico e il termine fissato ha natura cogente), e per il ragionamento giuridico espresso, sembra tranciante (sappiamo, comunque, che a breve possiamo aspettarci una sentenza di segno opposto, e certo questo fa male all'attesa stabilità giuridica).

Se 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), non trattandosi di un evento non prevedibile, che sorraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di abitare nella prima casa entro il perentorio termine di diciotto mesi stabilito dalla legge, 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”*.

Così come 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”*.

E 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. 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".

Sempre 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. 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*”.

28 novembre 2016

Gianfranco Antico

1 Resta fermo che per poter godere delle agevolazioni fiscali è necessario 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; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara: di voler stabilire la residenza nel comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede dell'attività; di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato; di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni " prima casa ", a partire da quelle previste dalla legge L.22.04.82 n. 168.

2 La Suprema Corte prende atto del consistente orientamento della giurisprudenza della stessa sezione della Corte che ammette la configurabilità di esimenti dal rispetto del termine previsto per trasferire la residenza, che identifica con la forza maggiore o col factum principis (vedi, in particolare, Cass. 23 dicembre 2015, n. 25881 e 25880; 12 marzo 2015, n. 5015; 10 marzo 2015, n. 4800; 11 giugno 2014, n. 13177; 26 marzo 2014, n. 7067; 7 giugno 2013, n. 14399; da ultimo, sulla configurabilità della forza maggiore, ord. 19 gennaio 2016, n. 864 e 21 gennaio 2016, n. 1494), destinati ad acquisire effetto esimente se contrassegnati dalla non imputabilità alla parte obbligata, dall'inevitabilità e dall'imprevedibilità. Estraneo al tema, benché contiguo, osserva la Corte è l'orientamento secondo il quale il beneficio in questione spetta a coloro che, pur avendone formulata tempestiva e rituale richiesta, non siano riusciti in tempo ad ottenere il trasferimento della residenza per lungaggini burocratiche, poichè l'unicità del procedimento amministrativo di mutamento dell'iscrizione anagrafica, sancita anche dall'art. 18, c. 2, del d.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, nell'affermare la necessità della saldatura temporale tra cancellazione dall'anagrafe del Comune di precedente iscrizione ed iscrizione in quella del comune di nuova residenza, ancora la decorrenza alla dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel Comune di nuova residenza (Cass., ord. 16 settembre 2015, n. 18187; ord. 18 gennaio 2015, n. 110). Invece, prosegue la sentenza, la costruzione che accredita la rilevanza della forza maggiore sul corso del termine fissato per il trasferimento di residenza non è adeguata alla fattispecie. *“Il conseguimento dell’agevolazione fiscale, o, meglio, la conservazione di essa non scaturisce dall’adempimento di un obbligo del contribuente nei confronti del fisco, in quanto il fisco non è affatto titolare di una corrispondente e correlata situazione di diritto soggettivo. È il contribuente ad essere titolare di una situazione giuridica attiva, che è il potere di produrre, mediante l’attività in questione (cioè il trasferimento di residenza), che assume la configurazione di onere, l’impedimento di un effetto giuridico svantaggioso, ossia il venir meno del presupposto dell’agevolazione. Al cospetto di tale potere, il fisco non può che subirne l’esercizio, né dovrà cooperare, come avviene allorquando si realizzano diritti, quando la controparte si trova in una situazione di dovere. Quando l’ordinamento, come nel caso in esame, limita nel tempo la possibilità del soggetto di produrre un effetto giuridico a sé favorevole, o d’impedirne uno a sé*

sfavorevole, mediante l'esercizio di un potere, la mancata produzione dell'effetto scaturente dal mancato compimento dell'atto entro il termine fissato si presenta come estinzione del potere, ossia come decadenza". E "la decadenza ha dimensione oggettiva": se l'atto non viene esercitato entro un determinato tempo, il potere viene meno. E se in determinati ambiti il legislatore riconosce rilevanza ad impedimenti di fatto non imputabili al titolare, ammettendo che essi sospendano il decorso del termine, nessuna rilevanza è riconosciuta nel settore in questione, né può esserlo, agli impedimenti che siano, come nel caso in esame, sopravvenuti. In definitiva, conclude la Corte, "qualora sia riconosciuta all'acquirente l'agevolazione prima casa, a condizione che egli stabilisca la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei diciotto mesi successivi all'acquisto, il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente".