

Agevolazioni. Per la Cassazione il venir meno del reddito per pagare il mutuo non costituisce forza maggiore

Prima casa, la Cig non «salva» il bonus

Revocati gli sconti in caso di vendita prima del decorso di cinque anni

Decade dall'agevolazione fiscale l'acquirente della "prima casa" che, prima del decorso di un quinquennio dalla data d'acquisto, venda l'abitazione a causa di sopravvenute difficoltà economiche che gli impediscano di pagare le rate del mutuo (nella fattispecie si trattava di un lavoratore finito in cassa integrazione). In altre parole, la cassa integrazione non è adducibile come causa di "forza maggiore" esimente dalla decadenza dal beneficio fiscale. Lo afferma la sentenza di Cassazione 678 del 12 gennaio 2017.

L'unico precedente conosciuto è quello della sentenza della Ctp di Treviso 24 del 4 marzo 2009, la quale prese in considerazione il caso di un militare che, acquistata una "prima casa", venne "costretto" alla vendita infraquinquennale dell'abitazione a causa del trasferimento del proprio luogo di lavoro per ragioni di servizio; il giudice investito della questione annullò il provvedimento con il quale l'Amministrazione aveva revocato l'agevolazione "prima casa", a causa di alienazione ante quinquennio, ritenendo che «anche nel caso di specie ricorra il caso della forza maggiore essendosi verificato un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato caratterizzato altresì dalla non imputabilità alla parte obbligata che non ha potuto sottrarsi al trasferimento disposto d'ufficio».

La ricorrenza di un'ipotesi di "forza maggiore" si è verificata con grande frequenza (si veda la tabella qui a fianco) nel caso dell'acquisto di un appartamento in un Comune nel quale l'acquirente non abbia trasferito (o non abbia potuto trasferire) la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito; e la soluzione della giurisprudenza è stata assai ondivaga perché si è passati dalla negazione in radice della configurabilità della "forza maggiore" nell'ambito della disciplina dell'agevolazione "prima casa" (Cassazione, sentenza 2616/2016) alla affermazione del possibile ricorrere di casi di "forza maggiore". Non sono mancate sentenze che, con riguardo alle medesime situazioni di fatto, hanno deciso ora in un senso, ora nell'altro.

L'ultima "puntata" di questa saga è stata la sentenza di Ctr Lombardia 2220/13/2016, nella quale è stato affermato che non decade dall'agevolazione "prima casa" chi compra un'abitazione e se la ritrova occupata abusivamente (e, quindi, non riesce a trasferirvi la sua residenza), appunto per il fatto che si tratta di un caso di "forza maggiore". Nel caso esaminato dai giudici lombardi, i due comproprietari avevano prodotto in giudizio la denuncia all'autorità giudiziaria - presentata prima dello scadere dei 18 mesi - dalla quale risultava che il loro appartamento era stato occupato da cittadini extracomunitari. Inoltre, avevano già avviato le azioni per lo sgombero, comportamento che per la Ctr «esclude qualsivoglia addebito di colpa nei loro confronti».

Come già accennato, con la sentenza 2616/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» l'11 febbraio 2016), la Cassazione aveva provato a mettere la pietra tombale sulla riconoscibilità della "forza maggiore", dettando il seguente principio di diritto: qualora l'acquirente domandi l'agevolazione prima casa, impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 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». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Tuttavia, con la sentenza 2777/2016 (commentata da «Il Sole 24 Ore» il 12 febbraio 2016) la Cassazione è tornata sui suoi passi. Pur non accogliendo le ragioni del contribuente (perché ritenute prive di prova), i giudici di legittimità con questa pronuncia hanno riconosciuto la rilevanza della forza maggiore quale situazione che esime il contribuente dal trasferimento della residenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani