

Agevolazioni. La Ctr Lombardia giustifica con la causa di forza maggiore la violazione dei 18 mesi

Prima casa occupata, bonus salvo

Non punibile il mancato trasferimento della residenza nell'abitazione

Angelo Busani

■ 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), per il fatto che si tratta di un caso di forza maggiore: così decide la Ctr Lombardia nella sentenza n. 2220/13/2016 (presidente Barbaini, relatore Gaudino) del 14 aprile scorso.

Continua dunque il batti e ribatti sul punto se il ricorrere di una situazione di forza maggiore, che impedisca il trasferimento di residenza, esima il contribuente dall'onere di trasferire la sua residenza, entro 18 mesi dal rogito d'acquisto, nel Comune

IL PRESUPPOSTO

I comproprietari avevano presentato denuncia alle autorità prima della scadenza del termine di legge

ove è ubicata la casa oggetto di acquisto agevolato.

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».

La normativa sull'agevolazione per l'acquisto della prima casa consente al contribuente che non abbia residenza nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato di trasferire la propria residenza entro 18 mesi

dalla data in cui stipula il contratto di acquisto. L'infruttuoso decorso del diciottesimo mese genera la conseguenza del recupero dell'imposta "ordinaria" e l'applicazione della sanzione pari al 30% della differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (risoluzione 105/E del 2011; Cassazione, pronunce 10807/2012, 18378/2012 e 15959/2013).

Si è dunque posto spesso il tema se il contribuente potesse esimersi dall'irrogazione della sanzione (Cassazione 2552/2003) o dal recupero dell'imposta ordinaria (risoluzione 35/E del 2002) al ricorrere di un evento di forza maggiore che impedisce il trasferimento della residenza: nel caso del terremoto in Umbria l'amministrazione riconobbe la presenza dell'esimente per il fatto che il contribuente non riuscì a trasferire la propria residenza nel Comune terremotato a causa del danneggiamento di una grande quantità di edifici (risoluzione 35/E del 2002). Anche successivamente l'agenzia delle Entrate si è dimostrata disponibile a valutare la ricorrenza della forza maggiore (risoluzione 140/E del 2008) in presenza di un evento, successivo al contratto di acquisto, imprevedibile per il contribuente e non dipendente dal suo comportamento.

La giurisprudenza di merito e legittimità, e in particolare la Cassazione (si veda la tabella a fianco), hanno ammesso in numerose occasioni la presenza della giustificazione derivante dalla forza maggiore, teorizzandola come un evento:

- sopravvenuto al contratto;
- non fronteggiabile dal contribuente;
- imprevedibile;
- inevitabile;
- non imputabile al contribuente stesso.

I precedenti

Gli orientamenti dei giudici di legittimità e di merito

QUANDO NON C'È FORZA MAGGIORE

- Sciatalgia del contribuente (*Ctr Bolzano 39/2006*)
- Acquisto di un immobile in corso di costruzione, da parte di contribuente rimasto privo di risorse finanziarie per completare i lavori (*Ctr Abruzzo 44/2008*)
- Contribuente privato della libertà personale perché arrestato (*Ctp Savona 105/2011*)
- Acquisto di una quota di comproprietà (*Cassazione 16082/2014*)
- Separazione coniugale (*Cassazione 8620/2014*)
- Pendenza di procedura di sanatoria per abusi edilizi (*Cassazione 20066/2005*)

GIURISPRUDENZA CONTRASTANTE

- Ritardo del Comune nel rilascio delle autorizzazioni edilizie e del certificato di abitabilità (**Si alla forza maggiore:** *Ct centrale 3241/1995*; **No alla forza maggiore:** *Cassazione 4800/2015*)
- Stato locativo o di occupazione abusiva dell'immobile acquistato (**Si:** *Ct centrale 1497/1996*; **No:** *Cassazione 4714/2003, 7764/2014 e 13177/2014*)
- Lavori in corso nell'edificio oggetto di acquisto agevolato (**Si:** *Ctp Roma 368/2007*; **No:** *Ctr Sicilia 45/2011, Ctr Lombardia 556/2014, Cassazione 5015/2015 e 17249/2013*)

QUANDO C'È FORZA MAGGIORE

- Morte del contribuente (*Rm 260369/1991 e Cassazione 797/2000*)
- Grave stato di salute del contribuente (*Ctr Puglia, 21 ottobre 2015*)
- Malattia del figlio del contribuente (*Ctr Lombardia 44/2013*)
- Infiltrazioni d'acqua (*Ris. 140/E/2008 e Ctr Lazio 168/2007*)
- Vizi di costruzione scoperti dopo l'acquisto (*Ctr Verbania 4/2009*)
- Smottamenti nel sedime del fabbricato (*Cassazione 19247/2014*)
- Impedimento derivante dal luogo di svolgimento del proprio lavoro da parte dell'acquirente (*Ctp Salerno 49/1998*)
- Ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza (*Ctr Umbria 92/2010*)
- Acquisto di un diritto (quale la nuda proprietà) che non attribuisce la facoltà di adibire il bene acquistato ad abitazione dell'acquirente (*Cassazione 797/2000*)
- Ritrovamento reperti archeologici (*Cassazione 14399/2013*)

Senonché, con la sentenza 2616/2016 (commentata dal Sole 24 Ore l'11 febbraio 2016), la Cassazione ha inteso evidentemente 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 sindacato 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 dal 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 sono tornati nuovamente a riconoscere la rilevanza della forza maggiore quale situazione che esime il contribuente dal trasferimento della residenza.

La fattispecie decisa dalla Ctr Lombardia costituisce dunque un ulteriore capitolo di questa contrastata questione e segna un altro punto a favore del riconoscimento della forza maggiore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le sentenze commentate in pagina
www.quotidianofisco.ilsole24ore.com