

Cassazione. Cambio di linea della Corte sull'esimente della forza maggiore

Prima casa, perentorio il termine per la residenza

Inversione della giurisprudenza di legittimità sull'onere del compratore di **trasferire la sua residenza**, entro **18 mesi dal rogito**, nel Comune in cui è ubicata l'abitazione acquistata con l'agevolazione "**prima casa**": secondo la sentenza della Cassazione 2616 del 10 febbraio 2016, il contribuente che non sia riuscito a trasferire la sua residenza non può in alcun caso scusarsi adducendo ragioni di "**forza maggiore**". In passato, invece, in una pluralità di occasioni, sia l'amministrazione che la giurisprudenza, di merito e di legittimità, avevano riconosciuto la "forza maggiore" come esimente rispetto alla decadenza dal beneficio fiscale per mancato trasferimento della residenza del contribuente acquirente.

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 sua residenza entro 18 mesi dalla data in cui stipula il contratto di acquisto. L'infruttuoso decorso del diciottesimo mese genera recupero dell'imposta ordinaria e applicazione della sanzione pari al 30% della differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (risoluzione 105/E del 2011; Cassazione 10807/2012, 18378/2012, 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 ricorrenza della "forza maggiore" per il fatto che il contribuente non riuscì a trasferire la propria residenza nel Comune terremotato a causa del lesionamento di una grande quantità di edifici (risoluzione 35/E del 2002); e 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 hanno ritenuto in numerose occasioni la ricorrenza del caso di "forza maggiore", teorizzandolo come l'evento sopravvenuto al contratto, non fronteggiabile dal contribuente, imprevedibile, inevitabile e non imputabile al contribuente stesso.

Con la sentenza 2616/2016, invece, la Cassazione intende 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 su indicato 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 sostiene che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani