

Cassazione/1. La sentenza ribalta l'orientamento precedente della Corte

## La forza maggiore non fa perdere il beneficio prima casa

Ulteriore 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": dopo che la sentenza della **Cassazione** n. 2616 del 10 febbraio 2016 (si veda *Il Sole 24 Ore* dell'11 febbraio) aveva negato il beneficio fiscale al contribuente che non fosse riuscito a trasferire la sua residenza per ragioni di «**forza maggiore**», la sentenza n. 8351 del 27 aprile, in aperto contrasto con la precedente, riconosce invece l'adducibilità della forza maggiore come esimente rispetto alla decadenza dal beneficio fiscale per mancato trasferimento della residenza del contribuente acquirente. Nel caso della sentenza n. 8351 si trattava, in particolare, di un trasferimento di residenza impedito dall'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria (necessità di rifacimento del tetto e della scala condominiale).

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 in questo Comune 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 n. 105/E del 2011; Cassazione nn. 10807/2012, 18378/2012, 15959/2013).

Si è dunque posto spesso, nella concreta realtà quotidiana, il tema se il contribuente potesse esimersi dall'irrogazione della sanzione (Cassazione n. 2552/2003) o, addirittura, dal recupero dell'imposta ordinaria (risoluzione n. 35/E del 2002) al ricorrere di un evento di forza maggiore impediente il trasferimento della residenza: molto noto fu il caso del terremoto in Umbria, nel quale l'amministrazione riconobbe la ricorrenza della forza maggiore per il fatto che il contribuente in questione non riuscì a trasferire la propria residenza nel Comune terremotato a causa del lesionamento di una grande quantità di edifici (risoluzione n. 35/E del 2002); e anche successivamente l'agenzia delle Entrate si è dimostrata disponibile a valutare la ricorrenza della forza maggiore (risoluzione n. 140/E del 2008) in presenza di un evento, successivo al contratto di acquisto, imprevedibile per il contribuente e non dipendente dal suo comportamento (nel caso specifico si trattava della presenza di infiltrazioni d'acqua che rendevano inabitabile la casa acquistata con l'agevolazione).

Dal canto suo la giurisprudenza, ovviamente orientata volta per volta dalla specificità del caso concreto, ha affrontato la questione sia in sede di merito che in sede di legittimità, offrendo decisioni variamente motivate. In particolare, la Cassazione ha 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 (si veda ad esempio Cassazione n. 1392/2010).

Con la sentenza n. 2616 la Cassazione pareva dunque aver messo la pietra tombale sulla riconoscibilità della forza maggiore, dettando il principio in base al quale il trasferimento deve essere esercitato nel prescritto termine di decadenza, «sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». Con la sentenza 8351 la Cassazione torna pertanto sui suoi passi ammettendo la scusabilità del mancato trasferimento di residenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani