


Prima casa, la presenza dell'inquilino (se conosciuta) non è causa di forza maggiore

 Norme&Tributi Plus Fisco | 12 MAGGIO 2021 | Angelo Busani

La presenza di un inquilino nell'abitazione comprata con l'agevolazione prima casa non è una situazione di «forza maggiore» se conosciuta dall'acquirente anteriormente alla stipula del contratto di compravendita. Pertanto, se l'acquirente non riesce a trasferire la propria residenza entro 18 mesi dalla data del contratto di acquisto a causa della presenza di un inquilino nella casa acquistata con il beneficio fiscale, si verifica la decadenza dall'agevolazione di cui il compratore ha approfittato in sede di rogito.

È questa la decisione della Cassazione nella ordinanza 12466/2021 del 12 maggio, nella quale altresì viene affermato che chi domanda l'agevolazione prima casa impegnandosi a trasferire la residenza entro 18 mesi dalla data del contratto di acquisto non può cambiare, dopo il rogito, l'impostazione della richiesta di agevolazione: in altre parole, se il contribuente ha domandato l'agevolazione in vista del trasferimento della sua residenza entro 18 mesi dal rogito, egli non può poi pretendere l'agevolazione adducendo di svolgere la sua attività lavorativa nel Comune in cui si trova la casa acquistata con l'agevolazione.

Quest'ultimo aspetto deve essere analizzato osservando che l'agevolazione prima casa può essere richiesta non solo dall'acquirente che già risiede nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del suo acquisto, ma anche:

- dall'acquirente che dichiara di svolgere la propria attività lavorativa nel Comune in cui si trova la casa oggetto del suo acquisto (ove egli non abbia la residenza);
- dall'acquirente che si impegna a trasferire la sua residenza nel territorio del Comune in cui si trova la casa oggetto del suo acquisto (ma senza dover anche trasferire la residenza proprio nella casa acquistata) entro 18 mesi dalla data del rogito di acquisto.

Ebbene, la Cassazione afferma che se il contribuente ha assunto questo impegno di trasferimento della sua residenza e non riesce a rispettarlo, non può poi pretendere di beneficiare comunque dell'agevolazione adducendo di svolgere la sua attività lavorativa nel Comune ove è ubicata la casa oggetto del suo acquisto.

Tornando, poi, al tema della forza maggiore, è consolidato in Cassazione l'orientamento per il quale al contribuente non può essere addebitato di non aver tenuto un comportamento che, appunto, è stato impedito da una situazione di forza maggiore, fermo restando che, affinché sia riconoscibile la forza maggiore occorre che:

- a) l'evento (impeditivo del trasferimento di residenza) sia oggettivo e non prevedibile e tale da non poter essere evitato (e, quindi, non sia "imputabile" al contribuente);
- b) si tratti di evento sopravvenuto al contratto di acquisto, vale a dire che esso si concreti in pendenza del termine entro il quale si dovrebbe verificare il fatto - e cioè, nel caso in esame, il trasferimento della residenza - al quale la legge subordina il mantenimento dell'agevolazione; pertanto, non vale addurre una causa di mancato trasferimento della residenza a causa di lavori - di costruzione o di ristrutturazione - in corso al momento del contratto di acquisto, a meno di dimostrare che essi si prolunghino straordinariamente per eventi che fossero imprevedibili al momento del contratto di acquisto;
- c) si tratti di un evento tale da impedire in modo assoluto e per tutto il tempo a disposizione l'ottenimento del trasferimento della residenza anagrafica.