

A cura di Paola Mauro

Agevolazioni “prima casa”. Esecuzione dello sfratto

Gli ostacoli frapposti da chi occupa l’immobile abusivamente possono configurare la causa di “forza maggiore” ed evitare la decadenza dal beneficio

Categoria: Immobili
Sottocategoria: Agevolazioni prima casa

Alla luce della più recente giurisprudenza di legittimità, in tema di benefici fiscali cosiddetti “prima casa”, è possibile affermare che il provvedimento di revoca dell’Ufficio finanziario è inibito dagli ostacoli frapposti dall’inquilino all’esecuzione dello sfratto, poiché essi configurano – ove riconducibili a un momento successivo al rogito - l’esimente della “forza maggiore” rispetto al termine di diciotto mesi entro il quale deve avvenire il trasferimento della residenza del compratore nel Comune in cui è ubicato l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato.

Di cosa si tratta?

Provvedimento

Cass. Civ. Sez. 6-5 Ord. 9 maggio 2019, n. 12404.

Caso

- Revoca dei benefici fiscali cd. “prima casa” per mancato trasferimento della residenza nel Comune dove si trova l’immobile entro diciotto mesi dall’acquisto.
- Nel caso di specie, la persona **occupante senza titolo** l’immobile non ha ottemperato all’ingiunzione di rilasciarlo, contenuta nel decreto di trasferimento giudiziale. Nel frattempo, però, l’acquirente ha presentato la richiesta di trasferimento di residenza e ha stipulato i contratti di fornitura.
- La C.T.R. non ha ritenuto integrato **un evento imprevedibile, inevitabile e non imputabile** all’acquirente che avrebbe giustificato la declaratoria d’illegittimità dell’atto impositivo.
- La S.C. è stata di diverso avviso ed ha imposto alla C.T.R. di pronunciarsi nuovamente sul caso.

Riferimenti normativi

- Art. 1 Nota II bis Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - Testo Unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro.

Premessa

In tema di benefici fiscali cosiddetti "prima casa", alla luce della più recente giurisprudenza di legittimità è possibile affermare che il provvedimento di revoca dell'Ufficio finanziario è inibito dagli ostacoli frapposti dall'inquilino all'esecuzione dello sfratto, poiché essi configurano – ove riconducibili a un momento successivo al rogito - l'esimente della "forza maggiore" rispetto al termine di diciotto mesi entro il quale deve avvenire il trasferimento della residenza del compratore nel Comune in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato.

Requisiti per l'accesso al beneficio

Le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni.

In particolare:

- l'abitazione deve appartenere a una categoria catastale **diversa** da A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- l'abitazione deve trovarsi **nel territorio** del Comune in cui il compratore ha la propria residenza;
- se residente in altro Comune, il compratore, **entro diciotto mesi dall'acquisto**, deve trasferire la residenza in quello dov'è situato l'immobile;
- la **dichiarazione** di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Per quanto è qui d'interesse, la Corte di Cassazione, intervenendo a proposito delle cause di decadenza dalle agevolazioni fiscali "prima casa", ha, più volte, affermato che:



Il mancato/tardivo trasferimento della residenza non comporta la decadenza dal beneficio "prima casa" e, quindi, l'applicazione del più oneroso regime di tassazione ordinaria, qualora sia dipeso da **cause di forza maggiore**.

Tale principio trova riscontro sia nella **giurisprudenza** di legittimità sia nella **prassi** amministrativa.

Nozione forza maggiore

Come si è detto poc'anzi, una delle condizioni fondamentali per usufruire del beneficio fiscale in discorso è il luogo in cui si trova l'immobile che s'intende acquistare.

L'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente risiede, oppure ove intende trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto.



OSSERVA - La Cassazione ha più volte sostenuto che la **realizzazione dell'impegno** di trasferire la residenza - che rappresenta un elemento costitutivo per il conseguimento del beneficio richiesto e solo provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto - costituisce un vero e proprio obbligo del contribuente verso l'Erario, nella cui valutazione, però, **non può non tenersi conto** della sopravvenienza di un caso di **forza maggiore**, cioè di un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato dalla **non imputabilità** alla parte obbligata e **dall'inevitabilità e imprevedibilità** dell'evento (ex multis, Cass. n. 16463/2013).

Dal canto suo l'Amministrazione finanziaria, con le Risoluzioni n. 35/E del 2002 e n. 140/E del 2008, ha sostenuto che, con riguardo all'impegno di trasferire la residenza anagrafica, il verificarsi di un impedimento può evitare la decadenza dall'agevolazione "prima casa" se si tratta di un evento:

- o oggettivo;
- o non prevedibile;
- o tale da non poter essere evitato;
- o caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata.

Nei predetti documenti, l'Amministrazione finanziaria ha ritenuto configurata l'esimente della "forza maggiore" nel caso di un **evento sismico** e nel caso di un immobile dichiarato, con ordinanza del sindaco, inagibile e inabitabile, a causa di **abbondanti infiltrazioni d'acqua** provenienti dal tetto.

Ebbene, il principio secondo cui il mancato o tardivo trasferimento della residenza non determina la decadenza dai benefici fiscali "prima casa", qualora sia dipeso da **cause di forza maggiore**, è stato ribadito dai giudici tributari della Cassazione anche di recente, in riferimento a un'abitazione occupata da un inquilino che ha ritardato ad adeguarsi al provvedimento giudiziale di rilascio.

Cass. civ. Sez. 6-5 Ord. n. 12404/2019

Il trasferimento della residenza anagrafica nel Comune dove si trova l'immobile oltre il termine di legge non può comportare la perdita delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa", se è dovuto agli ostacoli frapposti dall'inquilino all'esecuzione della sentenza di sfratto.

Il caso

La Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia ha accolto l'appello dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di un giudizio scaturito da un avviso di liquidazione di una maggiore imposta e irrogazione di sanzioni, per effetto della **revoca** delle agevolazioni fiscali "prima casa" in virtù

del fatto che il contribuente **non ha trasferito** la propria residenza anagrafica nel Comune in cui è ubicato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.



OSSERVA - Nel caso di specie, il contribuente:

- ✦ non è riuscito a trasferire la residenza nel termine previsto, poiché la persona **occupante senza titolo** l'immobile non ha ottemperato all'ingiunzione di rilasciarlo, contenuta nel decreto di trasferimento giudiziale;
- ✦ nel frattempo, però, è stata presentata la **richiesta di trasferimento** di residenza e sono stati **stipulati i contratti** di fornitura.

La situazione sopra descritta, secondo il difensore del contribuente, ha integrato **un evento imprevedibile, inevitabile e non imputabile all'acquirente** che avrebbe giustificato la declaratoria d'illegittimità dell'atto impositivo da parte della C.T.R. meneghina.

La Suprema Corte ha condiviso questa tesi.



Nell'accogliere il ricorso del contribuente e disporre, per l'effetto, l'annullamento con rinvio della decisione di secondo grado (che aveva integralmente riformato la sentenza *prime cure* favorevole al contribuente), gli Ermellini hanno affermato che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato «*non comporta la decadenza dell'agevolazione, qualora detto evento sia dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto alla stipula dell'acquisto, non prevedibili e tali da sovrastare la volontà del contribuente di abitare nella prima casa entro i termini di legge*».

La sentenza impugnata non è conforme a tale principio di diritto – scrivono i Massimi giudici -, «*laddove non ha riconosciuto la sussistenza della forza maggiore negli ostacoli frapposti dalla persona che occupava senza titolo l'immobile, all'esecuzione per rilascio dell'immobile medesimo, avendo l'occupante abusivo rilasciato l'immobile solo l'11 febbraio 2013 e quindi oltre tre mesi dopo la scadenza del termine di mesi 18 dall'acquisto dell'immobile, avvenuto il 17 maggio 2011; che pertanto, nel computo dei termini di cui all'art. 1 nota II bis lettera A) della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, va conteggiato a favore del contribuente l'anzidetto differimento di entrata in possesso dell'immobile; [...]*».

Ne è conseguito l'accoglimento del ricorso del contribuente e la rimessione degli atti alla C.T.R. della Lombardia, in diversa composizione, per una nuova valutazione del caso, alla luce dei suesposti principi di diritto.

Un precedente conforme

Sempre sul tema dell'esecuzione di un provvedimento di sfratto, è utile segnalare un'altra recente pronuncia della Suprema Corte. Si tratta dell'**ordinanza 25437 del 2015**, con cui la Sezione Sesta – T della Cassazione, nel rigettare il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate, ha ritenuto integrata l'esimente della forza maggiore perché il ritardo dell'acquirente nel trasferire la propria residenza anagrafica è dipeso dagli ostacoli frapposti dall'inquilina all'esecuzione dello sfratto –

che ha richiesto tre diversi accessi - con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile.

Esattamente la Suprema Corte ha esaminato il caso di un contribuente di Pavia, che si è visto revocare i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, per non aver rispettato l'impegno a trasferire, entro il termine di 18 mesi dal rogito, la propria residenza.

La C.T.R. della Lombardia ha ritenuto **illegittima** la revoca - e quindi nullo il conseguente avviso di liquidazione notificato dall'Agenzia delle Entrate per il recupero dell'imposta di registro in misura ordinaria - argomentando che il mancato rispetto del termine per il trasferimento era riconducibile a un'ipotesi di forza maggiore, **stante il ritardo nello sfratto dell'inquilino**.

Approdata in Cassazione, la controversia si è risolta definitivamente **a sfavore** dell'Erario.

Nel rigettare il ricorso prodotto dall'Agenzia delle Entrate, gli Ermellini hanno **ribadito** che, in tema di imposta di registro, per la fruizione dei benefici c.d. "prima casa", previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, è necessario che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, **elemento costitutivo** del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, **dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento**. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza **non comporta la decadenza** dall'agevolazione, qualora sia dovuto **a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto** (cfr. Cass. n. 14399/2013).

Per i Supremi Giudici, dunque, la sentenza impugnata è corretta, laddove ha riconosciuto la sussistenza della forza maggiore (esimente dal rispetto del termine) **negli ostacoli frapposti** dall'inquilina all'esecuzione per rilascio promossa **con ben tre accessi**.



*«Il differimento» - chiosano i Massimi giudici - «di circa dieci mesi **nell'acquisizione del possesso dell'immobile**, conseguente agli ostacoli frapposti dall'occupante all'esecuzione per rilascio - **ostacoli superati solo a seguito di ctu medico legale** con la quale veniva accertata la inesistenza della causa di intrasportabilità della occupante medesima - va conseguentemente valutato nel computo del termine di cui nota *Il bis cit.*, termine che, con riferimento all'atto d'acquisto del 3/12/2008, non risulta quindi superato all'11/10/2010, data di trasferimento della residenza».*

Il ricorso del Fisco, dunque, è stato respinto con compensazione delle spese.

Tempi lunghi già noti al momento del rogito. Esclusa l'esimente

Per completezza, si segnala quanto sostenuto da **Cass. civ. Sez. V, n. 13177/2014**:



Nella specie, i giudici di legittimità hanno confermato la revoca dei benefici fiscali "prima casa", sul presupposto che al contribuente era **già nota al momento del rogito** la circostanza che lo sfratto per finita locazione, nei confronti del precedente inquilino, fosse stato intimato **per una data posteriore** ai diciotto mesi previsti per il trasferimento di residenza.

La controversia concerne un atto di recupero della maggiore imposta di registro per effetto della revoca dell'agevolazione "prima casa".

La C.T.R. della Lombardia, nel confermare la sentenza della C.T.P., che aveva accolto il ricorso del contribuente, ha ritenuto che quest'ultimo non fosse decaduto dall'agevolazione, perché «*era da considerarsi veramente come un caso di forza maggiore*» la circostanza di non aver potuto prendere residenza nel Comune dell'abitazione entro il prescritto termine **a causa del tempo necessario per sfrattarne l'inquilino**, in quanto «*sotto questo profilo era ininfluente che il rogito d'acquisto l'avesse posto in condizione di sapere di non potere rispettare il termine di diciotto mesi*».

Ebbene, gli Ermellini hanno preso le distanze dal ragionamento decisionale della Commissione regionale, precisando cosa debba intendersi per causa di "forza maggiore", secondo consolidato indirizzo giurisprudenziale.



Scrivono gli Ermellini: «*secondo l'orientamento ormai consolidato di questa Corte, la forza maggiore di cui si discute deve esser fatta consistere in un evento **non prevedibile**, che **sopraggiunge** inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di abitare nella "prima casa" entro il perentorio termine di diciotto mesi stabilito dalla legge (Cass. sez. trib. n. 17249 del 2013; Cass. sez. sez. trib. 14399 del 2013). Laddove la circostanza dedotta in lite, **che è quella pacifica per cui al momento del rogito il contribuente era al corrente che lo sfratto per finita locazione era stato intimato per un termine posteriore**, non integra le caratteristiche ritenute da questa Corte costitutive della forza maggiore di cui trattasi. Caratteri che sono appunto quelli dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità, **che non possono rinvenirsi nel presente caso** in cui il contribuente ha comperato un immobile **sapendo di non poter abitare** l'immobile entro i prescritti diciotto mesi».*

In conclusione, la Suprema Corte ha dato ragione alla difesa erariale e, decidendo la causa nel merito, ha respinto il ricorso introduttivo del contribuente, dichiarando fondato l'avviso di liquidazione dell'imposta in misura ordinaria.

Quanto alle spese del giudizio, sono state integralmente compensante tra le parti.