



Venerdì 27/05/2016

## **Beneficio "prima casa" e mancato trasferimento della residenza: per Cassazione escludono la responsabilità la forza maggiore o il caso fortuito**

A cura di: *Studio Legale Mancusi*

In materia di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile costituisce un vero e proprio obbligo di facere del contribuente a fronte dell'ottenimento del beneficio fiscale da parte dell'ordinamento, sicché deve attribuirsi generale rilevanza alle cause esimenti della responsabilità per inadempimento, quali sono la forza maggiore o il caso fortuito.

E' quanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sezione V Civile, con la sentenza del 27 aprile 2016, n. 8351 mediante la quale ha rigettato il ricorso dell'Agenzia dell'Entrate e confermato quanto già deciso dalla Commissione Tributaria Regionale di Ancona con decisione n. 153/2009.

La pronuncia trae origine dal FATTO che l'Agenzia delle Entrate ha proposto due motivi di ricorso per la cassazione della sentenza n. 153/7 del 16 dicembre 2009 con la quale la Commissione Tributaria Regionale di Ancona, a conferma della decisione di primo grado, ha ritenuto illegittimo l'avviso di liquidazione ed irrogazione di sanzioni notificato ad una proprietaria in sede di revoca delle agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa, ex art.1 nota II bis tariffa parte prima allegata al d.P.R. 131/86. Ciò perché, a dire della commissione tributaria regionale, «il tempestivo mancato trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato era nella specie dipeso da causa di forza maggiore non imputabile all'acquirente, ed insita nella sopravvenuta ed imprevedibile necessità di eseguire ingenti lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile stesso».

L'Agenzia ricorrente con il primo motivo di ricorso lamenta violazione o falsa applicazione dell' art.1 nota II bis tariffa parte prima allegata al d.P.R. 131/86, per avere la CTR nella specie ravvisato una causa di forza maggiore legittimante il permanere delle agevolazioni fiscali prima casa, nonostante che i lavori di manutenzione straordinaria dedotti a tale scopo dalla contribuente non fossero imprevedibili né assolutamente preclusivi del trasferimento della residenza (anagrafica), se non nello stesso immobile acquistato, quantomeno nell'ambito del comune di sua ubicazione.

Con il secondo motivo di ricorso l'Agenzia dell'Entrate si duole di insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla qualificazione in termini di forza maggiore esimente dei lavori di ristrutturazione in oggetto.

La Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi, con la citata sentenza n. 8351/2016 ritiene non fondati i motivi e rigetta il ricorso.

Sostiene la Suprema Corte che pur nella consapevolezza di pronunce di segno contrario (v. Corte di Cassazione 2616/16) in numerose occasioni è stato affermato con specifiche sentenze il principio, che qui si condivide e riafferma, per cui, «in materia di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile costituisce un vero e proprio obbligo di facere del contribuente a fronte dell'ottenimento del beneficio fiscale da parte dell'ordinamento. Sicché, come avviene appunto nell'ambito obbligatorio, anche nella materia in esame deve, fatta ovviamente salva la valutazione della fattispecie concreta, attribuirsi generale rilevanza alle cause esimenti della responsabilità per inadempimento, quali sono la forza maggiore (ex multis: Corte di Cassazione nn. 5015/15; 13177/14; 7067/14; 28401/13; 26674/13; 14399/13) o il caso fortuito».



A completamento di tale principio, è poi la stessa giurisprudenza ad avvertire la necessità di adottare, anche in materia, la nozione comune di forza maggiore: individuabile in un evento reso tipico dall'essere imprevedibile, inevitabile ed a tal punto cogente da sovrastare, precludendone obiettivamente la realizzazione, la volontà dell'acquirente (nella specie riferita all'adempimento del suddetto obbligo di trasferire la residenza nel termine di legge), la cui condotta non realizzativa del dichiarato presupposto dell'agevolazione risulta, per tali ragioni, in definitiva a lui non imputabile.

Conclude, quindi, la Corte di Cassazione affermando che la sentenza della Commissione Tributaria Regionale qui impugnata appare dunque corretta là dove mostra di recepire questo orientamento di legittimità, dando ingresso alla valutazione in concreto della possibilità che l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile acquistato come 'prima casa' integrasse, in effetti, una causa di forza maggiore legittimante il permanere dei benefici fiscali. Osserva in proposito la CTR: «nella specie è risultato, ed è in realtà incontestato, che il mancato trasferimento di residenza ha trovato causa nell'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria resesi necessarie e di notevole impegno, riguardanti demolizione e rifacimento della copertura del fabbricato, nonché demolizione e rifacimento della scala condominiale, deliberati successivamente all'acquisto da parte dell'assemblea condominiale». Inoltre, tali opere di manutenzione straordinaria si connotavano, in altri termini, «per il loro carattere di assoluta necessità o inevitabilità, rispondendo generalmente alle finalità di urgente conservazione del fabbricato in ragione di imprevisti attinenti alla struttura del fabbricato o ad un impianto del medesimo».

Avv. Amilcare Mancusi

Fonte: <http://www.avvocatoamilcaremancusi.com>