

Giurisprudenza

## Registro, lo sfratto che ritarda non è causa di forza maggiore

30 Giugno 2014

Non salva lo sconto “prima casa” l’inquilino che lascia l’immobile oltre i termini a disposizione dell’acquirente per trasferire la residenza nel comune dell’abitazione



La circostanza che al momento della stipula del contratto di compravendita di un immobile già locato fosse stato intimato lo sfratto per finita locazione per un termine posteriore a quello previsto dalla legge fiscale per il trasferimento della residenza (diciotto mesi) esclude la sussistenza di una causa di “forza maggiore”, impeditiva della decadenza dal beneficio “prima casa”.

Lo ha affermato la Corte di cassazione con la sentenza 13177 dell’11 giugno 2014.

Brevemente, si ricorda che la disciplina del beneficio fiscale in argomento, riguardante l’imposta di registro, è recata dall’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986 e dalla relativa nota II-*bis*), che detta le condizioni di carattere soggettivo.

Per quanto di interesse, si richiama, in particolare, la lettera a) della citata nota II-*bis*), ai sensi della quale la fruizione dell’agevolazione “prima casa” è subordinata alla condizione che *“l’immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l’acquirente svolge la propria attività [...] La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l’immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall’acquirente nell’atto di acquisto”*.

La norma non richiede che il soggetto beneficiario abbia o stabilisca entro diciotto mesi la propria residenza nell’immobile acquistato o che lo stesso venga destinato ad abitazione principale

dell'acquirente, bensì si limita a prevedere che la residenza sia o venga fissata entro tale termine nel comune dove è situata la casa.

L'intenzione di voler trasferire la propria residenza nel comune in cui si trova l'appartamento, manifestata nell'atto di acquisto, deve concretizzarsi entro il termine perentorio di diciotto mesi.

Lo ha ribadito, da ultimo, l'ordinanza 7764/2014, nella quale la Corte suprema ha affermato espressamente che *"in tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa...previsti dalla nota II bis della tariffa..., spettano alla sola condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel Comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza"* (cfr Cassazione, sentenze 1255/2014, 18491/2008 e 19099/2008).

Ciò posto, va rilevato, tuttavia, che, anche nell'ipotesi di mancato trasferimento nei tempi previsti, potrebbe non verificarsi la decadenza dall'agevolazione provvisoriamente concessa al momento dell'atto, laddove *"tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile stesso"* (vedi da ultimo Cassazione, sezione V, sentenza 17442/2013).

Secondo la definizione fornita dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, per "causa di forza maggiore" si intende un *"impedimento oggettivo sopraggiunto non prevedibile e tale da non poter essere evitato che costituisce un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento"* (cfr Cassazione, sentenza 1616/1981).

Restano, *"per contro, irrilevanti le motivazioni soggettive relative al mancato trasferimento della residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato..."* (cfr Cassazione, sentenza 26764/2013).

Occorre, inoltre, che il termine sia ancora pendente per poter dimostrare all'Amministrazione finanziaria il possesso dei requisiti di legge e che l'acquisto non sia intervenuto dopo il verificarsi dell'evento causativo di forza maggiore.

Alla luce dei principi esposti, nel caso esaminato nella sentenza in commento, i giudici non hanno ritenuto sussistere elementi di carattere oggettivo, imprevedibile e inevitabile tali da impedire la decadenza dall'agevolazione.

Nella pronuncia si legge, infatti, che *"In effetti, 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 invece 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".*

Sempre in tema di mancato trasferimento della residenza in relazione all'ipotesi di acquisto di immobile locato, la sezione VI della Corte di cassazione, con l'ordinanza 7764/2014, aveva già affermato che *"Il mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore non costituisce circostanza inevitabile ed imprevedibile tale da ostacolare il mutamento di residenza"*.

Da ultimo, si richiamano alcuni precedenti di legittimità nei quali la Corte suprema ha fatto applicazione dei medesimi principi, negando l'inevitabilità, la non prevedibilità e la non imputabilità dell'evento ai fini della permanenza dell'agevolazione.

In particolare, si fa riferimento alla sentenza 26764/2013, in precedenza citata, con la quale i giudici hanno censurato la pronuncia della Ctr per aver affermato che la disposizione agevolativa andava riconosciuta quando l'immobile acquistato fosse non immediatamente utilizzabile per obiettive e documentate ragioni, per tutto il tempo necessario al compimento delle opere di ristrutturazione. L'inidoneità del protrarsi dei lavori a giustificare il mancato trasferimento della residenza è stata, altresì, affermata dalla Cassazione con l'ordinanza 13800/2010.

Nell'ordinanza 8620/2014 della sezione VI della stessa Corte, concernente una ipotesi in cui i contribuenti avevano ceduto l'appartamento entro un quinquennio dall'acquisto senza riacquistare altro immobile da destinare ad abitazione, la Corte di cassazione ha affermato che *"nella nozione forza maggiore astrattamente idonea ad impedire la decadenza da tali benefici non sono sussumibili meri motivi soggettivi, quali la separazione coniugale, ma solo impedimenti oggettivi, imprevedibili ed inevitabili"*.

di

**Letizia Berti**

**Nunziata Masiello**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/registro-sfratto-che-ritarda-non-e-causa-forza-maggiore>