

Giurisprudenza

Se l'inquilino non se ne vuole andare la forza maggiore è insussistente

25 Giugno 2021

Se poi è già in corso una causa con il conduttore, è prevedibile lo sfioramento dei termini del trasferimento di residenza, considerati anche i tempi processuali per il rilascio dell'immobile

immagine generica illustrativa
image not found or type unknown

La Corte di cassazione ha stabilito che, in materia di agevolazioni "prima casa", il mancato rilascio, ad opera del conduttore, dell'immobile locato, al momento del rogito, acquistato con l'agevolazione richiamata, non impedisce la decadenza dall'agevolazione in caso di mancato trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi dal rogito.

Inoltre, qualora al rogito sia stato espresso l'impegno al trasferimento della residenza entro 18 mesi non è possibile, poi, sostenere la spettanza del beneficio in base ad altre condizioni non dichiarate in atto, come quella dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune.

Questi, in sintesi, i principi di diritto stabiliti nell'ordinanza n. 12466 del 12 maggio 2021.

I fatti

Una contribuente impugnava l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle entrate aveva recuperato la maggior imposta di registro, conseguente al diniego del beneficio fiscale collegato all'acquisto della prima casa.

In particolare, l'acquirente aveva dichiarato nell'atto che avrebbe trasferito la propria residenza nel luogo di ubicazione dell'immobile, entro 18 mesi dalla stipula, ma tale circostanza non si era verificata.

Il processo di merito

La Ctp accoglieva il ricorso introdotto dalla contribuente sul rilievo che il mancato rispetto del termine entro il quale avrebbe dovuto essere trasferita la residenza dipendeva da una causa di

forza maggiore, consistente nel mancato rilascio del bene da parte del conduttore, nonostante fosse stata proposta un'azione giudiziaria in tal senso.

La Ctr, investita della vertenza a seguito di gravame erariale, accoglieva l'appello, osservando che la mancata consegna del bene da parte del conduttore non poteva costituire causa di forza maggiore, in quanto il protrarsi della causa per ottenere il rilascio dell'immobile era circostanza nota e prevedibile al momento dell'acquisto del bene.

Il ricorso per cassazione

Proponeva ricorso di legittimità la contribuente, deducendo, in sintesi, violazione di legge, ex articolo 360, comma 1 n. 3, cpc, per non aver la Ctr tenuto conto del comportamento della contribuente e per aver escluso la sussistenza dei caratteri della forza maggiore.

Inoltre, lamentava la parte privata, la Ctr aveva, a suo parere, omesso di pronunciarsi sul secondo punto di gravame relativo all'autonomo capo della sentenza di primo grado, che aveva ritenuto comunque sussistenti le condizioni per l'agevolazione fiscale in ragione del fatto che la contribuente svolgeva attività lavorativa nel Comune di ubicazione dell'immobile.

La decisione di legittimità

La Cassazione, nel rigettare il ricorso della contribuente, rileva che le stesse sezioni Unite della Corte suprema hanno avuto modo di pronunciarsi sulla rilevanza della forza maggiore in materia di agevolazioni tributarie, previste dall'articolo 33, comma 3, legge n. 388/2000.

Pertanto, è stato affermato il principio secondo cui la mancata realizzazione dell'intento da cui dipende l'agevolazione deve derivare, affinché operi la forza maggiore, non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale, immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto (Cassazione sezioni unite n. 8094/2020).

L'assenza della forza maggiore

Il richiamato principio, continua la Corte, può trovare applicazione anche nel caso di specie ove si controverte di agevolazioni "prima casa", ricorrendo la medesima *ratio*.

Difatti, la circostanza che l'immobile fosse occupato dal conduttore era noto all'acquirente al momento della stipula dell'atto ed era, altresì, prevedibile, che, nel termine previsto, l'immobile stesso non sarebbe stato disponibile per trasferirvi la residenza, considerato il tempo occorrente per far valere i propri diritti in giudizio.

In definitiva - a parere dei togati di legittimità - difettava il requisito dell'imprevedibilità dell'evento

ostativo affinché potesse affermarsi la sussistenza della forza maggiore.

L'importanza della dichiarazione al momento dell'atto

Quanto agli ulteriori aspetti di censura del deliberato della Ctr, lamentati dalla contribuente, la Cassazione richiama la propria precedente giurisprudenza, con cui ha già avuto modo di osservare che, per quanto l'articolo 1, nota *Il-bis* Dpr 131/1986 prescriva, indefettibilmente e a pena di decadenza, che sia dichiarata in atto la sola intenzione della parte acquirente di trasferire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile entro il termine di 18 mesi - e nulla di analogo preveda a proposito della sussistenza degli altri requisiti alternativi, ai quali è pure subordinato il riconoscimento del requisito - purtuttavia, non vi è dubbio alcuno che la prospettazione nell'atto di acquisto di detto specifico requisito a fondamento della richiesta di applicazione del beneficio non sia surrogabile a posteriori a mezzo della dimostrazione dell'esistenza di un qualsivoglia altro tra quelli analogamente previsti (Cassazione, sentenza n.. 8355/2016 e n. 2777/2016).

Di conseguenza, spiega il Supremo collegio, è da escludere che la medesima agevolazione, originariamente invocata in ragione dell'esistenza di uno specifico presupposto, possa, poi, essere recuperata in ragione di un differente presupposto, una volta che si sia accertato inesistente quello su cui si confidava.

Ciò in quanto, da un lato, la necessità della specifica indicazione dei presupposti dai quali consegue il diritto all'agevolazione discende dai principi generali in tema di dichiarazione fiscale e, segnatamente, dalla generale subordinazione dell'agevolazione alla formulazione da parte del contribuente di specifica ed inequivoca istanza che ha contenuto di dichiarazione (non di mera scienza, ma) di volontà, in quanto orientata all'esercizio di un diritto soggettivo, dall'altro lato in quanto la natura provvisoria inizialmente attribuibile al riconoscimento dei benefici in questione implica la necessità che l'Amministrazione finanziaria venga posta in condizione di successivamente verificare la sussistenza dei presupposti agevolativi, se ed in quanto questi ultimi siano stati dedotti nell'atto prima della sua sottoposizione a registrazione.

In conclusione, la sola considerazione della mancata specificazione in atto del presupposto (l'esercizio di attività lavorativa nel Comune in cui si trova l'immobile) da cui la parte ha inteso far conseguire l'agevolazione, determina l'infondatezza del ricorso della contribuente, considerato che essa ha palesato tale circostanza all'agenzia delle entrate solamente dopo aver ricevuto l'avviso di liquidazione.

Conclusioni

La decisione in commento si inserisce nel solco di quella giurisprudenza che, al pari della dottrina di riferimento, descrive la forza maggiore, che giustifica l'acquirente rispetto al mancato o

intempestivo trasferimento della residenza, come causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile.

Al contrario, l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, occupato da un conduttore, deve essere effettuato con cautela dall'acquirente, atteso che, qualora l'inquilino non rilasci l'immobile spontaneamente, il proprietario deve ricorrere a procedure coatte, che hanno una tempistica, come osservato dalla Cassazione, prevedibilmente non breve e, quindi, potenzialmente tale da non permettere all'acquirente il trasferimento della residenza entro il termine di legge.

Il caso di specie è certo diverso da altre ipotesi scrutinate dalla Cassazione: ad esempio, l'ordinanza n. 12404 del 9 maggio 2019 ha stabilito che il contribuente ha diritto a conservare le agevolazioni prima casa quando non prenda la residenza entro i termini perché chi occupa abusivamente l'abitazione glielo impedisce.

Quest'ultimo, infatti, rappresenta un caso - quello dell'occupazione abusiva del bene - certamente caratterizzato causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, che può integrare la forza maggiore: ma si tratta di un'evenienza del tutto eccezionale, rispetto alla normalità dei casi, come quello di specie, scrutinati in sede di legittimità.

di

Cristina Fiaschi

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/se-linquilino-non-se-ne-vuole-andare-forza-maggiore-e-insussistente>