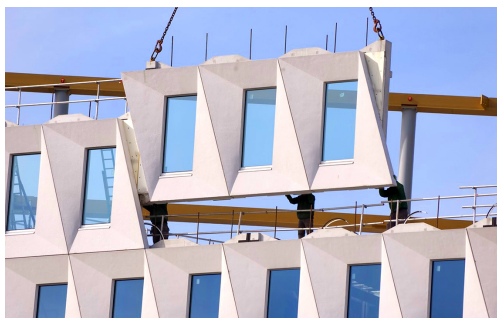


Giurisprudenza

Il ritardo imputabile al costruttore non salva i benefici prima casa

12 Maggio 2022

Il contratto preliminare di acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale è inidoneo a integrare un atto traslativo della proprietà e di conseguenza a conservare l'agevolazione



Le agevolazioni “prima casa” decadono se l’acquisto di una nuova abitazione non avviene entro un anno dalla rivendita dell’immobile da cui derivano. Non assume rilevanza come causa di forza maggiore, ai fini del mantenimento del regime di favore, l’inadempimento del promittente venditore costruttore. È quanto afferma la Corte di cassazione con l’ordinanza n. 10562 del 1° aprile 2022.

Nella pronuncia in commento, di esito favorevole all’Agenzia delle entrate, la Corte di legittimità, nel riconoscere l’esistenza di una ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa, si sofferma sulla nozione di causa di forza maggiore rilevante ai fini del riconoscimento dell’impedimento della decadenza dai benefici prima casa e, nel contempo, affronta il tema della irrilevanza, ai fini del rispetto del termine di un anno entro il quale effettuare il riacquisto di un immobile da adibire a propria abitazione, della stipula di un contratto preliminare, inidoneo a integrare un atto traslativo della proprietà dell’immobile da acquistare.

Venendo al merito della controversia, il contribuente aveva impugnato dinanzi alla competente Commissione tributaria provinciale l’avviso di liquidazione con cui l’Agenzia delle entrate disponeva la revoca delle agevolazioni prima casa, per avere il contribuente alienato l’immobile prima dello scadere del termine di 5 anni dalla data di acquisto e per avere acquistato un altro immobile da

adibire a propria abitazione principale oltre il termine di un anno previsto dalla legge per conservare i benefici fiscali acquisiti.

In primo grado, la Ctp accoglieva il ricorso del contribuente ritenendo che l'inosservanza dell'obbligo previsto dalla legge dipendesse da una causa di forza maggiore. Il contribuente aveva infatti lamentato che il mancato rispetto del termine annuale dipendeva dal fatto che la società promissaria venditrice non aveva tempestivamente adempiuto all'obbligo di consegna dell'immobile nella data fissata dal contratto preliminare.

In seguito alla conferma in appello della sentenza di primo grado, l'Agenzia delle entrate ricorreva dinanzi alla Corte di cassazione, ritenendo errato il ragionamento delle Commissioni tributarie che hanno considerato il caso di inadempimento della parte contrattuale come una ipotesi di forza maggiore tale da impedire la decadenza dai benefici prima casa.

La Corte, nell'accogliere il ricorso della Agenzia, ha precisato quanto segue.

I giudici hanno innanzitutto osservato che il contratto preliminare di compravendita produce solo effetti obbligatori, discendendo gli effetti traslativi della proprietà dal contratto definitivo o dalla sentenza costitutiva che di esso tiene luogo ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile.

Il significato letterale dell'espressione "acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale", quale elemento previsto ai fini della conservazione dell'agevolazione fiscale prima casa, richiama la necessità di porre in essere un negozio traslativo del diritto di proprietà di un immobile.

Non è in discussione che per "acquisto" debba intendersi l'acquisizione del diritto di proprietà e non la semplice insorgenza del diritto di concludere un contratto di compravendita

Pertanto, per conservare l'agevolazione fiscale "prima casa" non è sufficiente la stipula di un contratto preliminare di compravendita, avente meramente effetti obbligatori, essendo necessaria la conclusione del contratto definitivo, traslativo del diritto di proprietà dell'immobile, entro il termine previsto dalla legge.

Nella vicenda in esame, risulta che il contribuente ha trasferito a terzi la proprietà dell'immobile acquistato con il beneficio della prima casa entro il termine quinquennale dalla compravendita e, ancor prima dell'alienazione dell'unità immobiliare, ha stipulato un contratto preliminare con una società di costruzioni avente a oggetto l'acquisto della proprietà di altro immobile.

Risulta, inoltre, che nessun contratto definitivo è stato concluso entro l'anno dall'alienazione dell'abitazione acquistata dal contribuente con l'agevolazione fiscale.

A tal riguardo la Ctr, nell'escludere la decadenza dal beneficio, si è limitata ad affermare che il contribuente, nel caso in esame, ha provato con adeguata documentazione che la mancata

osservanza all'onere di riacquisto di altro immobile non è dipeso dalla sua volontà, bensì dalle violazioni contrattuali poste in essere dalla società promissaria venditrice, che non provvedeva ad adempiere ai diversi obblighi previsti nel contratto preliminare, non rispettando la data di consegna dell'immobile, termine che avrebbe consentito, se rispettato, di osservare l'onere fiscale, conservando così il diritto all'agevolazione prima casa

La Corte di cassazione osserva che l'assunto del giudice di merito che ritiene sussistente un rapporto di stretta correlazione tra l'osservanza da parte del promissario acquirente del termine annuale previsto ex articolo 1 del Dpr n. 131/1986, nota *II-bis* e l'inadempimento da parte del promittente venditore dell'obbligo di consegna dell'immobile è errato.

A tal proposito, la consegna del bene oggetto del preliminare che le parti possono regolamentare a fronte di pagamenti anticipati non comporta di per sé alcun effetto traslativo della proprietà che si produce con la stipula del definitivo.

È, infatti, il contratto definitivo a segnare il momento in cui va verificata l'osservanza da parte del contribuente del termine annuale *“per l'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale”*.

Nel caso in esame, non emerge alcun riferimento temporale alla data di stipulazione del contratto definitivo né risulta che i giudici di secondo grado abbiano accertato che il promittente venditore si sia sottratto all'obbligo di concludere il contratto definitivo.

La Corte osserva altresì che nel caso esaminato non viene integrata una ipotesi di causa di forza maggiore, che impedisca la decadenza dal beneficio prima casa.

Non può, infatti, rientrare in tale ipotesi una fattispecie in cui la società contribuente lamenta il mancato adempimento degli obblighi derivanti dal contratto preliminare da parte della promittente venditrice.

A tal proposito, i giudici di piazza Cavour osservano che il sopravvenire di una causa di forza maggiore, che impedisce la decadenza dall'agevolazione *“prima casa”* deve intendersi quale ostacolo oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

Come già affermato dalla stessa Corte *“In tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa, è consentito il mantenimento dell'agevolazione esclusivamente ove il trasferimento della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili”*.

Pertanto, una ipotesi di inadempimento della controparte degli obblighi derivanti dal contratto preliminare non presenta i connotati dell'oggettività, inevitabilità e imprevedibilità e, quindi, non

può essere configurata alla stregua di una causa di forza maggiore.

La mancata conservazione del beneficio fiscale non è dipesa da fattori che esulano dalla sfera soggettiva del contribuente, ma è riconducibile a una precisa scelta di ricorrere alla stipula del contratto preliminare. Con tale scelta, quindi, il contraente ha accettato l'alea contrattuale per cui, per effetto degli inadempimenti della controparte - eventi che non si possono considerare imprevedibili e inattesi - il passaggio di proprietà poteva protrarsi oltre l'anno dalla precedente vendita.

di

Marcello Maiorino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/ritardo-imputabile-al-costruttore-non-salva-benefici-prima-casa>