



C&P Account Management
Studio Commerciale Tributario

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Agevolazione prima casa: il mancato rilascio della casa da parte dell'inquilino non configura ipotesi di "forza maggiore"

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, con riferimento all'agevolazione prima casa **sull'acquisto di abitazioni "non di lusso"**, di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, la **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza 12.5.2021 n. 12466, ha recentemente affermato che: i) **il mancato rilascio**, ad opera del conduttore, **dell'immobile** (locato, al momento del rogito) **acquistato con l'agevolazione prima casa**, 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**, non configurando ipotesi di forza maggiore; ii) ove in atto sia stato espresso l'impegno al trasferimento della residenza entro 18 mesi dal rogito, **non è possibile**, successivamente, **sostenere la spettanza del beneficio in base ad altre condizioni non dichiarate al momento del rogito**, come quella dello svolgimento dell'attività lavorativa nel Comune.

Premessa

La **decadenza dall'agevolazione prima casa** goduta in relazione ad un determinato acquisto immobiliare è **determinata dalle seguenti cause** (co. 4 della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86):

- l'aver reso nell'atto di acquisto **una dichiarazione mendace** (in relazione ai requisiti agevolativi);
- **il trasferimento**, per atto a titolo oneroso o gratuito, **prima del decorso di 5 anni dalla data dell'acquisto**, degli immobili acquistati con i benefici prima casa, salvo che si proceda entro un anno all'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale¹.

La dichiarazione mendace

La dizione "dichiarazione mendace" cui il legislatore **riconde una delle cause di decadenza dall'agevolazione potrebbe apparire non chiara**, atteso che, ove interpretata in senso estensivo, potrebbe coinvolgere qualsiasi dichiarazione mendace resa nell'ambito dell'atto agevolativo.

In linea di prima approssimazione, la **decadenza dal beneficio prima casa scaturisce** ove non sia risultata veritiera anche **una sola delle seguenti dichiarazioni**:

- di **voler trasferire la residenza entro 18 mesi** dall'atto nel Comune in cui si trova l'immobile agevolato;
- di **non essere titolare**, né esclusivo, né in comunione con il coniuge, alla data dell'atto, di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione, **su case di abitazione nello stesso Comune** in cui si trova l'immobile oggetto di acquisto;
- **di non essere titolare**, neppure per quote o in comunione con il coniuge, **di diritti di proprietà, nuda proprietà**, uso, usufrutto o abitazione, su case di abitazione site in tutto il territorio nazionale, acquistate con il beneficio;
- **di voler alienare**, entro il termine di un anno, **l'immobile preposseduto ed acquistato con l'agevolazione**.

Osserva

In buona sostanza, la **decadenza dall'agevolazione**, per dichiarazione mendace, si configura se:

- ✓ **l'acquirente non trasferisce**, entro 18 mesi dall'atto, **la propria residenza nel Comune in cui si trova l'immobile agevolato**;
- ✓ **l'acquirente risulta titolare di diritti reali su altri immobili** siti nel medesimo Comune in cui si trova l'immobile acquistato con l'agevolazione;
- ✓ **l'acquirente risulta titolare di immobili** per i quali aveva già usufruito dell'agevolazione prima casa.

Causa di "forza maggiore"

Secondo la giurisprudenza, anche in questi casi, la decadenza va esclusa in presenza di un **evento dotato delle caratteristiche della "forza maggiore"**.

Osserva

Il concetto di "forza maggiore" **non trova espressa formulazione nella lettera della norma**, ma è stato plasmato dalla giurisprudenza, che continua a utilizzarlo non infrequentemente in materia di "prima casa". Inoltre, esso ha trovato riscontro anche da parte dell'Agenzia delle Entrate **nella risoluzione 1.2.2002 n. 35**.

Secondo la giurisprudenza, la "forza maggiore" **impedisce il realizzarsi della decadenza**, atteso che configura un **impedimento alla realizzazione di una delle condizioni agevolative** (la cui assenza potrebbe determinare la decadenza).

Osserva

In particolare, secondo la giurisprudenza, la "forza maggiore" è configurata da un evento oggettivo che impedisca **all'acquirente dell'immobile di realizzare una condizione agevolativa** (la cui mancanza può causare la decadenza) e che risulti inevitabile, non imputabile e imprevedibile.

La tabella sottostante contiene l'indicazione esemplificativa di alcune situazioni in cui la giurisprudenza e la prassi dell'Agenzia delle Entrate **hanno rinvenuto o escluso la decadenza dall'agevolazione**.

Estremi del documento	Causa di decadenza
Cass. 12.7.2017 n. 17225	Le precarie condizioni di salute degli anziani acquirenti dell'immobile oggetto di acquisto agevolato non configurano causa di forza maggiore , essendo tale situazione già nota al momento dell'acquisto.
Cass. 16.9.2016 n. 18211	La decadenza dalle agevolazioni per l'acquisto della prima casa può essere evitata : <ul style="list-style-type: none">• non solo nel caso di acquisto di un nuovo immobile, da adibire ad abitazione principale entro l'anno successivo all'alienazione infraquinquennale dell'immobile originariamente acquistato con l'agevolazione;• anche ove, entro il medesimo termine di 1 anno, il contribuente costruisca una nuova abitazione su un terreno già di sua proprietà.
Cass. 15.7.2016	Non decade dall'agevolazione prima casa il contribuente che,

n. 14510	avendo al momento del rogito la residenza nel Comune in cui si trovava l'immobile acquistato con l'agevolazione, in un secondo momento la sposti altrove.
Cass. 20.1.2015 n. 791	La risoluzione consensuale del contratto di compravendita immobiliare, avvenuta entro 5 anni dall'acquisto dell'immobile, comporta la decadenza dall'agevolazione prima casa goduta al momento dell'acquisto , a meno che non si proceda, entro 1 anno, all'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.
Cass. 11.9.2014 n. 19247	Non si verifica la decadenza dall'agevolazione prima casa nel caso in cui il contribuente dimostri di non aver potuto trasferire la residenza entro 18 mesi dal rogito a causa del mancato completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, dovuto agli smottamenti subiti dall'area di sedime, causati da abbondanti piogge cadute successivamente all'acquisto.
Circ. Agenzia Entrate 29.5.2013 n. 18	Non comporta la decadenza dall'agevolazione la stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile acquistato come prima casa : l'acquirente dell'immobile agevolato può, anche prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, concedere in locazione l'immobile acquistato, senza perdere il beneficio.
Circ. Agenzia Entrate 21.6.2012 n. 27	Non si realizza la decadenza dall'agevolazione nel caso in cui , in sede di separazione o divorzio, uno dei coniugi trasferisca all'altro la propria quota del 50% della casa coniugale , acquistata con l'agevolazione "prima casa" meno di 5 anni prima, a prescindere dal fatto che, entro 1 anno dall'alienazione della quota dell'immobile, l'alienante acquisti un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, in applicazione dell'esenzione da imposta degli atti inerenti separazione o divorzio, di cui all' art .19 della L. 74/87.
Ris. Agenzia Entrate 8.8.2007 n. 213	L'alienazione, prima di 5 anni dal rogito, della sola nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa, determina la decadenza dall'agevolazione, limitatamente al valore di essa.
Ris. Agenzia delle Entrate 16.2.2006 n. 31	La cessione, effettuata prima del trascorrere di 5 anni dall'acquisto, di una porzione dell'abitazione acquistata usufruendo dell'agevolazione "prima casa", determina la decadenza dall'agevolazione , limitatamente alla quota parte riferita alla porzione ceduta.
Ris. Agenzia Entrate 3.5.2004 n. 66	Non evita la decadenza dall'agevolazione "prima casa" la sottoscrizione del solo contratto preliminare di compravendita , entro 1 anno dalla vendita dell'immobile agevolato, in quanto tale contratto non ha efficacia traslativa della proprietà ma ha effetti meramente obbligatori.

Ultimi chiarimenti giurisprudenziali

Con l'ordinanza n. 12466 del 12.5.2021, la suprema Corte di Cassazione ha ripreso alcuni principi interessanti in materia di agevolazione "prima casa" **precisando che:**

- **il mancato rilascio**, ad opera del conduttore, dell'immobile (locato, al momento del rogito) acquistato con l'agevolazione prima casa, **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;

Osserva

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, **l'evento occorso non possiede i requisiti di non imputabilità**, imprevedibilità ed inevitabilità" **che la devono caratterizzare**, in quanto "il fatto 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 trasferire ivi la residenza, considerato il tempo occorrente per far valere i propri diritti in giudizio".

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

In buona sostanza, la Cassazione, confermando orientamenti precedenti (Cass. n. 6501/2018; Cass. n. 2777/2016), ritiene che **non sia possibile invocare l'agevolazione prestando**, in atto, **l'impegno al trasferimento della residenza** e, poi, dopo l'accertamento del mancato soddisfacimento di tale condizione, **"recuperare" il beneficio in ragione di un diverso presupposto, finora mai chiamato in causa.**

Osserva

Secondo la Corte, **anche se la norma agevolativa non lo palesa**, discende dai principi generali in tema di dichiarazioni fiscali la necessità che, nell'atto in cui si richiedono i benefici prima casa, **il contribuente formuli "specifica ed inequivoca istanza"** in cui individui anche gli elementi essenziali per il beneficio (che mettono, poi, l'Amministrazione finanziaria in condizione di verificare la sussistenza dei presupposti agevolativi).

Quindi, colui che, **non solo non dichiara il presupposto dell'attività lavorativa**, ma dichiara anche in atto di voler integrare la diversa condizione della residenza, non può, poi, dopo che sia stata accertata la carenza di quello dichiarato, **avvalersi dell'altro presupposto**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti