

Agevolazioni acquisto prima casa: quale termine per il trasferimento di residenza?

Autore: Assenza Carmelo

In: Diritti e doveri, Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

In materia di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, "Qualora sia riconosciuta all'acquirente l'agevolazione prima casa, a condizione che egli stabilisca la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei diciotto mesi successivi all'acquisto, il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente".

E' il principio di diritto enunciato dalla **sentenza della Corte di Cassazione, Civ., Sez. 5, n. 2616 pubblicata il 10 febbraio 2016**, nel provvedimento con cui la Suprema Corte ha accolto il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate contro la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Puglia che riconosceva le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa al contribuente a cui l'Agenzia delle Entrate le aveva revocate.

Nel caso di specie, il contribuente ha impugnato l'avviso di accertamento con il quale l'Agenzia delle Entrate ha revocato le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, accordategli all'atto della tassazione della compravendita dell'immobile, a causa dell'omesso trasferimento della propria residenza nel Comune dove si trova l'immobile acquistato nel termine perentorio di diciotto mesi ex **D.P.R. 131/1986**.

La CTP ha accolto il ricorso e la CTR ha respinto l'appello dell'Ufficio, accogliendo la tesi del contribuente secondo cui il corso delle procedure amministrative funzionali al cambiamento della residenza era stato ostacolato dal sopravvenuto fallimento della società costruttrice dell'immobile.

Secondo i giudici di merito, pertanto, nessuna responsabilità per il tardivo cambio di residenza poteva essere imputata al contribuente, in quanto l'obbligo di trasferimento non era stato adempiuto per causa di forza maggiore.

Secondo la Suprema Corte, invece, "... la rilevanza della forza maggiore sul corso del termine fissato per il trasferimento di residenza non è adeguata alla fattispecie ...", chiarendo che "... quando l'ordinamento, come nel caso in esame, limita nel tempo la possibilità del soggetto di produrre un effetto giuridico a sé favorevole, o d'impedirne uno a sé sfavorevole, mediante l'esercizio di un potere, la mancata produzione dell'effetto scaturente dal mancato compimento dell'atto entro il termine fissato si presenta come estinzione del potere, ossia come decadenza."

Con la previsione di un termine di decadenza, infatti, è stato fissato il momento oltre il quale l'interesse del titolare del potere di esercitarlo nel tempo prefissato non può più prevalere sui contrapposti interessi (pubblici o privati): il legislatore, più precisamente, ha ritenuto necessario che la possibilità di modificazione giuridica sia limitata nel tempo, al fine di garantire la certezza nel trattamento delle situazioni.

Secondo l'**art. 2964 c.c.**, invero, le regole relative all'interruzione e alla sospensione (salvo che sia disposto altrimenti) della prescrizione non sono applicabili alla decadenza; in più, ai sensi dell'**art. 2966 c.c.**, il potere non può che esercitarsi in un momento puntuale di tempo.

Ebbene, nonostante il Legislatore ammetta in alcuni casi la sospensione del decorso del termine per impedimenti di fatto non imputabili al titolare, nel settore tributario non è riconosciuta alcuna rilevanza sul decorso del termine agli impedimenti sopravvenuti: nella sentenza in esame, la Cassazione ha confermato appunto che "...

la funzione antielusiva della norma agevolativa comporta che un beneficio fiscale deve essere ancorato a un dato certo, certificativo della situazione di fatto enunciata nell'atto di acquisto; (...) l'applicazione dell'ordinario regime tributario nell'ipotesi del venir meno della finalità abitativa che abbia giustificato il godimento delle agevolazioni per la prima casa non ha natura sanzionatoria di una condotta

dell'acquirente dell'immobile, solo rispetto alla quale potrebbe assumere significato la forza maggiore, ma consegue alla sopravvenuta mancanza di causa del beneficio invocato all'atto della registrazione dell'acquisto (Cass. 3 marzo 2010, n. 5139; 20 febbraio 2003, n. 2552)".

Concludendo, il trasferimento di residenza, ai fini della conservazione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa, deve avvenire entro il termine perentorio di diciotto mesi, a pena di decadenza, anche in caso di impedimenti sopravvenuti non imputabili all'acquirente.

<https://www.diritto.it/agevolazioni-acquisto-prima-casa-quali-termini-per-il-trasferimento-di-residenza/>