



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Ritardo del costruttore: decadenza agevolazioni prima casa?

Autore: Maria Monteleone | 24/01/2018



*Decadenza agevolazioni prima casa e applicazione di sanzioni in caso di mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi: e se il mancato trasferimento è dipeso da causa di forza maggiore?*

Chi, al momento del rogito, si è impegnato ad adibire l'immobile a **prima casa**, al fin di beneficiare delle relative agevolazioni fiscali (imposta di registro, ipotecaria e

catastale in misura fissa), deve trasferirvi la propria **residenza entro 18 mesi**. Se, decorso tale termine, la residenza non viene trasferita, l'acquirente, non solo **decade dalle agevolazioni prima casa** (dovendo restituire le maggiori imposte non versate), ma è anche costretto a pagare delle **sanzioni pecuniarie** in percentuale delle imposte.

Esistono tuttavia delle "giustificazioni", denominate **cause di forza maggiore**, che escludono la decadenza dalle agevolazioni prima casa e l'applicazione delle sanzioni, qualora il trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto non sia stato possibile per **causa non imputabile all'acquirente**. Dunque, pur essendosi questi impegnato per trasferire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile, il trasferimento non si è perfezionato per un motivo **imprevedibile e inevitabile**, non dipendente dalla propria volontà, e comunque **sopraggiunta** dopo l'acquisto dell'immobile.

Vediamo quali sono le **cause di forza maggiore in materia di agevolazioni prima casa**.

## **Agevolazioni prima casa e trasferimento residenza**

Il trasferimento della residenza presso il Comune in cui è situato l'immobile, entro 18 mesi dall'acquisto, è una **condizione essenziale** delle agevolazioni fiscali prima casa, provvisoriamente accordate al momento del rogito.

Il trasferimento della residenza rappresenta un **obbligo del contribuente** verso il fisco, ma si deve necessariamente tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento.

Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a **causa di forza maggiore sopravvenuta** rispetto alla stipula dell'acquisto.

## **Forza maggiore mancato trasferimento**

## residenza entro 18 mesi

Secondo la giurisprudenza, per **causa di forza maggiore**, quale causa di giustificazione del mancato trasferimento della residenza, si deve intendere «un evento non prevedibile, che sopraggiunge **inaspettato** e sovrastante la volontà del contribuente di “abitare” nella prima casa entro il termine suddetto»; dunque, «un **impedimento oggettivo** caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell’evento» **[1]**.

Esempi di causa di forza maggiore che ha impedito il trasferimento della residenza sono: **ritardi sopravvenuti** degli uffici comunali nella pratica di trasferimento oppure la **ristrutturazione straordinaria** dell’immobile o del condominio, resasi necessaria solo dopo l’acquisto.

## Forza maggiore per immobile occupato dai precedenti inquilini?

Secondo la Cassazione, in tema di benefici fiscali per l’acquisto della “prima casa”, la circostanza che l’acquirente non abbia potuto trasferire la residenza nell’immobile per il mancato rilascio da parte del precedente **inquilino in affitto**, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, dato che la legge subordina il riconoscimento dell’agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, **nel Comune** in cui è ubicato l’immobile e non necessariamente **nell’abitazione acquistata**, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune.

## Forza maggiore per ritardo consegna da parte del costruttore?

Allo stesso modo, secondo una recentissima pronuncia della **Cassazione [2]**, non opera l’esimente della forza maggiore nel caso di **ritardo nei lavori di costruzione** e nelle **lungaggini burocratiche**, non integrando tali situazioni le caratteristiche della forza maggiore, come sopra delineate in base alla giurisprudenza sul tema (causa sopravvenuta, inevitabile e imprevedibile).

# Forza maggiore per mancanza del certificato di abitabilità immobile?

Sempre secondo la giurisprudenza, il mancato rilascio del **certificato di abitabilità** non rileva ai fini della concessione delle agevolazioni prima casa, dato che la relativa normativa richiede, quale condizione per fruire dei benefici fiscali, il trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile, e non che l'immobile acquistato venga adibito "**a propria abitazione**".

## Note

**[1]** Cass. sent. n. 6076/2017. **[2]** Cass. ord. n. 1588 del 23.01.2018.