



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Bonus prima casa: che succede se l'inquilino non se ne va?

Autore: Redazione | 01/03/2018



***Beneficio prima casa perso se chi occupa l'immobile non lo lascia libero entro i 18 mesi utili all'acquirente per trasferirsi. Il mancato rilascio non è causa di forza maggiore perché chi compra una casa occupata si espone al rischio dei procedimenti giudiziari per il rilascio.***

Sarà difficile – se non impossibile – da oggi in poi vendere un appartamento con dentro un inquilino se l'acquirente vuol usufruire del bonus prima casa. Ecco perché. Chi compra casa e vuol ottenere l'agevolazione fiscale prevista dalla legge (cosiddetto «[bonus prima casa](#)») deve trasferirvi la propria residenza entro 18 mesi dal rogito. Solo cause di forza maggiore gli possono consentire di ritardare questo momento senza perdere lo sconto e, quindi, di subire un accertamento. Ma cosa si intende per «forza maggiore»? Su questo concetto si stanno arrovellando i giudici di mezza Italia e, in particolare, la Cassazione che peraltro, in svariate occasioni, ha dato pareri contrastanti. Immaginiamo ad esempio di acquistare una casa con dentro un **affittuario**, avendo ricevuto però rassicurazioni dal precedente proprietario che quest'ultimo se ne sarebbe andato in poco tempo. Così non succede e questo ci pregiudica perché non ci consente di trasferire la nostra residenza nei 18 mesi previsti dalla legge. Legittimo a questo punto porsi questa domanda: **che succede se l'inquilino non se ne va? Perdo il bonus prima casa?** La questione è stata decisa proprio ieri dalla Cassazione: l'ordinanza è così tornata a spiegare quando è consentito ritardare il trasferimento della residenza senza perdere l'agevolazione fiscale. Vediamo cosa è stato detto in questa occasione.

## In cosa consiste il bonus prima casa?

L'agevolazione fiscale sull'acquisto della prima casa comporta un grosso risparmio di imposta sia che si acquisti da una ditta (vendita soggetta anche Iva) che da un privato (vendita soggetta a imposta di registro). In particolare, se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva si paga:

- imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (invece del 9%);
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- imposta catastale fissa di 50 euro.

Se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva si paga:

- Iva ridotta al 4% (invece del 10%; per gli immobili A/1, A/8 e A/9 l'Iva è al 22%);
- imposta di registro fissa di 200 euro;
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro;
- imposta catastale fissa di 200 euro.

In ogni caso, l'imposta di registro proporzionale (2%) non può essere di importo inferiore a 1.000 euro. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra (quando è stato registrato il contratto preliminare) o per effetto del credito d'imposta per l'acquisto della prima casa.

## **Bonus prima casa: che succede se non si trasferisce la residenza?**

Il mancato trasferimento della residenza, entro 18 mesi dal rogito, nel Comune ove è situato l'immobile comporta la **decadenza dall'agevolazione fiscale sull'acquisto della prima casa**. In tal caso scatta si devono versare al fisco le imposte "risparmiate", gli interessi e una **sanzione del 30%** delle imposte stesse.

È tuttavia possibile evitare di pagare le sanzioni (del 30%) se il contribuente si "autodenuncia" prima dell'accertamento. In particolare, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

Sulla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine di 18 mesi, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- se **non è ancora trascorso il termine di 18 mesi** per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile e di chiedere la riliquidazione dell'imposta. Per fare questo, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non applicherà, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione;
- se, invece, il contribuente **lascia trascorrere il termine di 18 mesi** senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del

**ravvedimento operoso**, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento. Deve però presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

## **Se la casa è in affitto e l'inquilino non va via si perde il bonus?**

Secondo la Corte, non ha diritto al bonus prima casa chi ritarda a trasferire la propria residenza anche se ciò è causato per via della condotta illecita dell'inquilino che ha in affitto l'appartamento e che non vuol lasciarlo. Difatti, la «forza maggiore» che giustifica l'acquirente dal mancato trasferimento della residenza (e quindi gli consente di non pagare imposte e sanzioni) può essere solo un ostacolo non dovuto al comportamento del contribuente: si deve trattare quindi di un evento inevitabile e imprevedibile. Invece, l'acquistare casa con dentro un inquilino richiede un minimo di cautela perché è ben possibile - e anzi succede spesso - che il conduttore non se ne vada "con le buone" ed è necessario ricorrere allo sfratto e all'ufficiale giudiziario.

Questo significa che sarà difficile, d'oggi in poi, vendere case con dentro un inquilino se l'acquirente intende sfruttare il bonus prima casa, non almeno prima che l'affittuario se ne sia andato.

## **Altre cause di forza maggiore**

Sempre la Cassazione ha, in passato, ritenuto di giustificare il contribuente che si sia trovato impossibilitato a trasferire la propria residenza in presenza di tali cause di forza maggiore: terremoto, morte o malattia del contribuente, malattia del figlio, infiltrazioni d'acqua, ritardo del Comune nel rilascio delle autorizzazioni e dell'abitabilità, ritardo del Comune nel rilascio del certificato di residenza, vizi di costruzione scoperti dopo l'acquisto, ritrovamento di reperti archeologici, smottamento nel sedime del fabbricato.

In generale la Corte ha detto che «il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione prima casa non comporta la decadenza dall'agevolazione qualora tale evento sia

dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile stesso» **[2]**. Rispetto alla mancata ultimazione dei lavori di ristrutturazione per ritardi della ditta appaltatrice si sono registrati numerosi contrasti interpretativi **[3]**. Sempre con riguardo all'ipotesi dei lavori di ristrutturazione straordinaria, una recente sentenza della Cassazione **[4]** ha ritenuto sussistente la causa di forza maggiore nel caso di un contribuente che non aveva potuto trasferire la propria residenza entro diciotto mesi, a causa nell'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria deliberate dal condominio successivamente all'acquisto.

In senso molto più rigoroso, una sentenza del 2016 **[5]** ha escluso la possibilità dell'esistenza di forze maggiori: se il legislatore avesse voluto prevedere la scusabili del contribuente - ha detto la Corte suprema - lo avrebbe detto chiaramente.

## Note

**[1]** Cass. ord. n. 4591/18 del 28.02.2018. **[2]** Cass. sent. n. 17442/2013. **[3]** A favore del contribuente cfr. CTP Brindisi, sent. n. 362/2017. **[4]** Cass. sent. n. 8351/2016. **[5]** Cass. sent. n. 2616 del 10.02.2016.

## Sentenza

**LA MASSIMA** Ai sensi del comma 2 bis, della nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la fruizione dell'agevolazione fiscale connessa all'acquisto della prima casa postula che l'acquirente abbia la residenza (o prestì attività lavorativa) nel comune in cui è ubicato l'immobile ovvero - nella previsione di cui alla L n. 549 del 1995, art. 3, comma 131, quale modificato dalla L n. 388 del 2000, art. 33, comma 12 - che si impegni, in seno all'atto d'acquisto, a stabilirla in detto comune entro il termine di diciotto mesi. La realizzazione dell'impegno di trasferire la residenza rappresenta, dunque, un elemento essenziale per il conseguimento del beneficio richiesto e provvisoriamente concesso dalla legge al momento della registrazione dell'atto e costituisce un vero e proprio obbligo del contribuente verso il fisco. Proprio perchè inerente ad un comportamento del debitore, nella relativa valutazione va, quindi, tenuto conto della sopravvenienza di un caso di forza maggiore, e cioè di un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento, essendo, per contro, irrilevanti le motivazioni soggettive relative al mancato trasferimento della residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile.