

# Prima casa e mancato trasferimento residenza causa Covid: come fare



***Ho acquistato una prima casa nel 2019 ma mi sono accorto, solo una volta in possesso delle chiavi, che è necessaria una ristrutturazione per potervi abitare. Ci troviamo con il problema Covid e a tutt'oggi sono impossibilitato a richiedere la residenza e, inoltre, dovrei recarmi anche per definire con l'impresa scelta il via dei lavori. In aggiunta perderei l'agevolazione prima casa se supero i 18 mesi. Cosa posso fare visto che ci troviamo ancora con questa Pandemia?***

Tra i requisiti indispensabili per poter mantenere le **agevolazioni prima casa**, vi è il trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto. Più precisamente, ai sensi dell'art. 1, della Tariffa Parte Prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato

all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto.

La legge prevede, dunque, in alternativa al requisito della residenza, l'applicazione dei benefici prima casa, anche se questa si trova nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività.

Se il lettore possiede tale requisito (svolgimento della Sua attività presso il Comune in cui l'immobile è ubicato), può non preoccuparsi del mancato trasferimento della residenza.

In ogni caso, a prescindere da ciò, in tutti gli altri casi, visto il particolare momento storico e visto che il **mancato trasferimento della residenza** è imputabile a fattori esterni, imprevedibili al momento dell'acquisto ed inevitabili, il lettore è tutelato da due disposizioni normative:

1. Art. 6 D.Lgs n. 472/1997: trattasi di norma che detta un principio di carattere generale in tema di sanzioni per violazioni di norme tributarie: *"Non è punibile chi ha commesso il fatto per **forza maggiore**"*. Nel caso delle agevolazioni prima casa, la giurisprudenza ha riconosciuto che le cause di forza maggiore, al fine di impedire la decadenza, oltre a risultare effettivamente presenti, devono consistere in eventi imprevedibili, sopravvenuti e indipendenti da colpe imputabili all'acquirente (Cass. 13346/2016). Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, i lavori di ristrutturazione possono costituire causa di forza maggiore se la necessità di svolgerli è sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.
2. Ancora più incisiva e risolutiva per il caso di specie è la disposizione contenuta nell'art. 24 del Decreto Liquidità (D.l. n. 23/20 convertito in legge 40/20), che, in considerazione dell'**emergenza epidemiologica Covid-19**, ha dettato la **sospensione dei termini di decadenza** (non ancora scaduti al 23 febbraio 2020) per le agevolazioni prima casa fino al 31 dicembre 2020. I termini sospesi hanno ripreso a decorrere dal 1° gennaio 2021. L'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 9/2020 ha chiarito che i termini oggetto di sospensione sono i seguenti:

- il periodo di 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel comune in cui è ubicata l'**abitazione**;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" nei cinque anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto, deve procedere all'acquisto di un altro immobile da destinare a propria abitazione principale;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso, purché quest'ultima sia stata, a sua volta, acquistata usufruendo dei benefici "prima casa".

È inoltre sospeso il termine di un anno dall'alienazione dell'**immobile acquistato con i benefici "prima casa"**, stabilito per il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, in relazione a tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

Alla luce di quanto precede, posto che Lei ha stipulato il rogito nel 2019, per effetto della sospensione dei termini appena citata, sono da considerarsi sospesi i mesi dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020. Ciò vuol dire che Lei ha a disposizione altri 312 giorni, per poter **trasferire la residenza** senza incorrere in decadenze.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Maria Monteleone***