

Soltanto la "forza maggiore" salva le agevolazioni "prima casa" per chi non abbia trasferito la residenza entro 18 mesi dall'atto di acquisto. (Cass. Civ., Sez. VI-V, sent. n. 2777 del 11 febbraio 2016)

In tema di imposta di registro, l'agevolazione per la prima casa richiede, nel caso di acquisto di immobile ubicato in un Comune diverso da quello di residenza dell'acquirente, che quest'ultimo vi trasferisca la propria residenza entro il termine di diciotto mesi dall'atto. Diversamente si verifica l'inadempimento di un vero e proprio obbligo del contribuente verso il Fisco, con conseguente decadenza dal beneficio, provvisoriamente accordato dalla legge, salva la ricorrenza di una situazione di forza maggiore, caratterizzata dalla non imputabilità al contribuente e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento.

Accade di frequente che l'acquirente della "prima casa", che non abbia al momento dell'acquisto la residenza nel Comune ove è sito l'immobile, non riesca a trasferirla entro i 18 mesi successivi previsti dalla norma, con l'effetto di perdere l'agevolazione fiscale.

La questione emerge con una certa frequenza nelle pronunce della Suprema Corte che, tuttavia, nel loro continuo susseguirsi, hanno creato non poche divergenze interpretative.

Le recenti sentenze, Cass. ord. 11 febbraio 2016, n. 2777 e Cass. 10 febbraio 2016, n. 2616, costituiscono prova delle oscillazioni della giurisprudenza di legittimità sul punto, conducendo ad un'insanabile incoerenza.

Entrambe le decisioni, pur negando il beneficio fiscale a causa del ritardo nel trasferimento della residenza, arrivano allo stesso risultato di sfavore per il contribuente, partendo tuttavia da diverse visioni prospettiche della stessa vicenda:

*la prima, affermando la natura perentoria e cogente del termine di diciotto mesi, nega il beneficio fiscale in quanto, nella fattispecie, non sussistono rilevanti impedimenti sopravvenuti non imputabili al contribuente (cause di forza maggiore)

*la seconda non tollera, invece, alcuna giustificazione in quanto il trasferimento della residenza è onere del contribuente da adempiere entro 18 mesi dall'acquisto a pena di decadenza e nessuna rilevanza può essere riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente. In buona sostanza la Corte muta il proprio indirizzo e afferma che l'obbligo di trasferire la residenza entro 18 mesi non costituisce un obbligo del contribuente verso il Fisco ("in quanto il fisco non è affatto titolare di una corrispondente e correlata situazione di diritto soggettivo"), ma postula il potere del contribuente di evitare il decadimento dal beneficio mediante il trasferimento nei termini della residenza.

Secondo altro e differente orientamento, che pareva consolidato (Cass. sez. un. 21 novembre 2000, n. 1196; Cass. 26 febbraio 2008, n. 13485; Cass. 11 febbraio 2011, n. 3500), i benefici per l'acquisto della prima casa possono essere conservati a condizione che il contribuente realizzi l'intento di destinare l'immobile a propria residenza principale entro il termine triennale di decadenza stabilito ex art. 76 Dpr 131/1986 (che regola il potere di accertamento dell'Ufficio fiscale). In particolare la Corte, sempre con riguardo al trasferimento di residenza entro 18 mesi, ha precisato che "...alla stregua del quadro normativo di riferimento e dei richiamati principi, al termine valorizzato in ricorso (18 mesi ndr), avente carattere meramente sollecitatorio, non può riconoscersi natura perentoria, cui riconnettere la decadenza, effetto che deve, invece, ricollegarsi solo all'inutile decorso del termine triennale, decorrente, nel caso, dalla registrazione dell'atto.. " (Cass. ord. 11 febbraio 2011, n. 3507).