# Bonus “prima casa” – Ordinanza della Corte di Cassazione n.1588/2018

13 Febbraio 2018

Il ritardo nel rilascio dell’agibilità dell’immobile all’impresa di costruzione, non esime gli acquirenti che intendano usufruire del c.d. *bonus prima casa,* dall’obbligo di trasferire la propria residenza nel Comune in cui si trova l’immobile acquistato, entro i 18 mesi dall’acquisto. La residenza, infatti, può essere trasferita, entro il suddetto termine, anche in altra abitazione sita nello stesso Comune.

Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione (Sez. VI – 5) con **l’Ordinanza n.1588 del 23 gennaio 2018** emessa su ricorso dell’Agenzia delle Entrate.

Il caso trae origine dal ricorso, proposto da due coniugi acquirenti di un immobile con il beneficio “prima casa” (imposta di registro al 2%, o IVA al 4%), contro l’avviso di liquidazione dell’Agenzia delle Entrate che contestava il beneficio, poiché gli acquirenti non avevano trasferito la propria residenza nel Comune in cui era sito l’immobile acquistato, entro i 18 mesi previsti per legge.

Sia in primo, che in secondo grado, le Commissioni tributarie provinciale e regionale, avevano dato ragione ai ricorrenti, rilevando che il mancato rispetto dei termini nel procedere al cambio di residenza fosse dipeso dal ritardo legato agli adempimenti necessari per il rilascio dell’agibilità dell’immobile da parte del Comune in via esclusiva all’impresa di costruzione.

Di diverso avviso la Corte di Cassazione che, invece, rigetta il ricorso introduttivo e accoglie la posizione dell’Agenzia delle Entrate, fondando la decisione sull’impossibilità di ravvisare nel fatto impeditivo del caso di specie, gli estremi della “causa di forza maggiore”.

Come noto, le condizioni di accesso ai benefici “prima casa”(IVA al 4% o registro al 2%) sono disciplinate dall’art. 1, nota II-*bis* della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/86[1] e riguardano:

– la natura dell’immobile (categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9);
– l’ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la **trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto**;
– la non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
– la non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

In particolare, nel caso di specie, in merito al requisito legato all’obbligo di trasferimento della residenza nel Comune in cui è sito l’immobile, la Corte fa presente che secondo un orientamento consolidato (Ord. n.7764/2014, n.16082/2014, n.4800/2015, n.5015/2015) l’obbligo di trasferimento della residenza è **elemento costitutivo del beneficio e rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco.**

Eventuali ostacoli nell’adempimento di tale obbligazione rilevano esclusivamente se caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata, dall’inevitabilità e dall’imprevedibilità dell’evento.

Dunque, il mancato rispetto dei termini previsti dalla legge **“non comporta la decadenza dall’agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell’acquisto**”.

Nel caso di specie, lungaggini burocratiche e ritardo nei lavori di costruzione non presentano, ad avviso della Corte, gli estremi della forza maggiore tenuto conto del fatto che, ai sensi della legge, il riconoscimento dell’agevolazione è legata al **trasferimento** della **residenza**, nel termine di diciotto mesi, **nel Comune** in cui è ubicato l’immobile e **non necessariamente nell’abitazione acquistata**.

[1]*Cfr.* **Nota II-bis, all'art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 (estratto) –**
"1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2 % agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:
a) che l'immobile sia 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 acquisito 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;
b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, n. 243. (...)".

31501-Ordinanza n.1588 del 23 gennaio 2018.pdfApri