

Acquisto prima casa, ecco come non perdere le agevolazioni

14 Febbraio 2018

Per usufruire delle agevolazioni sull'acquisto della prima casa è necessario trasferirvi la residenza entro 18 mesi. Ma cosa accade se il costruttore è in ritardo con la consegna e non è possibile andare ad abitare nella nuova casa?

Acquisto prima casa e ritardo del costruttore

Le Commissioni tributarie provinciale e regionale e la Cassazione (ordinanza 1588/2018) si sono pronunciate, con esiti diversi, sulla controversia nata tra due contribuenti e l'Agenzia delle Entrate.

Due coniugi avevano acquistato casa usufruendo delle agevolazioni sulla prima casa. Dal momento che il costruttore non aveva consegnato l'immobile nei tempi previsti, non avevano potuto trasferire la residenza entro i 18 mesi consentiti dalla normativa e l'Agenzia delle Entrate aveva iniziato un'azione per il recupero dei bonus.

Gli acquirenti avevano quindi presentato ricorso prima alla Commissione tributaria provinciale, poi a quella regionale, sostenendo che non avevano trasferito la residenza nei limiti di tempo previsti per cause di forza maggiore.

Il ritardo del costruttore non è causa di forza maggiore

Inizialmente le Commissioni tributarie avevano dato ragione agli acquirenti. La situazione è stata ribaltata dalla Cassazione. La Suprema corte ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle Entrate sostenendo che la causa di forza maggiore consiste in un impedimento oggettivo, caratterizzato dalla non imputabilità, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.

A detta della Cassazione, il ritardo del costruttore non ha queste caratteristiche di imprevedibilità. In secondo luogo, i giudici hanno sottolineato che, per non perdere l'agevolazione, è sufficiente che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, **nel Comune** in cui è ubicato l'immobile e **non necessariamente nell'abitazione acquistata**. Per potersi verificare la condizione della forza maggiore, ha aggiunto la Cassazione, "rilevano solo i fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel Comune".

Gli acquirenti hanno quindi dovuto pagare al Fisco imposte maggiorate.