Prima casa, se la ristrutturazione dura troppo il bonus sfuma

21 Luglio 2020

Le agevolazioni prima casa si perdono per il tardivo trasferimento di residenza entro i 18 mesi dall'acquisto, anche se il ritardo è dovuto al prolungarsi dei lavori di ristrutturazione.

A chiarire il punto l'Agenzia delle Entrate, tramite FiscoOggi, riprendendo quanto sancito dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 10719 del 5 giugno 2020 in cui tratta il caso di due contribuenti che avevano acquistato un'abitazione in forma agevolata obbligandosi a spostare la residenza nel Comune in cui si trovava l'immobile, entro 18 mesi dalla stipula dell'atto.

Agevolazioni prima casa: i ritardi nei lavori sono 'cause di forza maggiore'?

Nel caso trattato, dopo la scadenza del termine di 18 mesi, i due contribuenti **non avevano provveduto al trasferimento a causa di circostanze 'di forza maggiore'**.

In particolare, non era stato possibile perché l'inquilino non aveva rilasciato tempestivamente l'immobile, i **lavori di ristrutturazione si erano prolungati oltre il previsto** e l'ente locale non aveva, di conseguenza, rilasciato il certificato di abitabilità.

La Corte di cassazione, infatti, ha ammesso che la norma, ai fini del cambio di residenza, prevede un termine di 18 mesi che deve essere rispettato dalle parti, **salvo ricorrano cause di forza maggiore** che abbiano impedito il rispetto del termine stesso.

Agevolazioni prima casa: si perdono per causa 'prevedibili'

I giudici, però, hanno evidenziato che il legislatore, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione "prima casa" ha richiesto che **l'acquirente abbia la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile** oggetto dell'acquisto agevolato: non è necessario avere (o spostare) la residenza proprio nel fabbricato acquistato. Pertanto, hanno ritenuto che il mancato rilascio dell'abitazione da parte del conduttore non può concretizzare una causa di forza maggiore, in quanto le contribuenti avrebbero comunque potuto trasferire la residenza presso un'altra abitazione situata nello stesso Comune.

Inoltre, sempre in merito alla sussistenza della causa di forza maggiore, i giudici hanno ribadito che l'esimente della causa di forza maggiore può essere invocata soltanto se sopraggiunge un "**impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità**, anche a titolo di colpa, inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento".

Il mancato completamento dei **lavori di ristrutturazione**, nel termine di 18 mesi dall'acquisto, **non costituisce un evento inevitabile** o imprevedibile e assolutamente non imputabile alle parti.

Agevolazione acquisto prima casa: cos'è

Ricordiamo che l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di **pagare imposte ridotte**

sull’atto di acquisto di un’abitazione in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un’azienda che vende in esenzione Iva) deve versare **un’imposta di registro del 2%, anziché del 9%**, sul valore catastale dell’immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un’impresa con vendita soggetta a Iva, l’acquirente dovrà versare l’imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, **pari al 4% anziché al 10%.** In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.