

Agevolazione "prima casa" anche con occupazione abusiva

Il beneficio non decade se il trasferimento della residenza, a causa dell'occupazione da parte di terzi, avviene oltre i termini stabiliti per legge

/ Alessandro BORGOGLIO

Non decade dai benefici "prima casa" il contribuente che, dopo aver acquistato all'asta l'immobile agevolato, risultato, poi, abusivamente occupato da terzi, abbia impiegato **oltre diciotto mesi** per le procedure di rilascio coattivo dell'unità immobiliare, oltrepassando, così, il **termine massimo** previsto per **trasferire la residenza**. È questa la decisione assunta dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano (Sezione XXI), con la sentenza n. 11 del 31 gennaio 2011. La pronuncia trae origine dall'aggiudicazione all'asta, da parte di un contribuente, di un immobile situato in Milano, trasferito a questi con decreto del Tribunale del 28 settembre 2006. L'aggiudicatario richiedeva e otteneva l'applicazione della c.d. agevolazione "prima casa", di cui alla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR n. 131/86, che prevede l'applicazione dell'**imposta di registro con aliquota ridotta al 3%** (anziché al 7%) e delle imposte ipocatastali in misura fissa pari a **168 euro ognuna** (anziché rispettivamente al 2% e 1%) agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso, purché ricorra, tra le altre, la condizione per cui l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza.

Il contribuente, però, aggiudicatosi l'immobile, non riusciva a trasferire la residenza entro il predetto termine, poiché, risultando occupato abusivamente da terzi, aveva dovuto avviare le relative procedure legali per il rilascio coattivo dell'immobile, che avveniva definitivamente in data 29 marzo 2008, con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario. Inoltre, l'unità abitativa così rilasciata necessitava di **ristrutturazione edilizia**, che si concludeva nel marzo 2009, mese in cui il contribuente adibiva l'immobile a propria abitazione e procedeva, quindi, al trasferimento della residenza.

L'Amministrazione finanziaria notificava, tuttavia, un **avviso di liquidazione** con cui, revocando l'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine

di legge, richiedeva il pagamento dell'imposta di registro in misura ordinaria, così come quelle ipocatastali, oltre interessi e sanzioni.

Impugnava l'atto impositivo il contribuente, eccependo la **causa di forza maggiore** per giustificare il tardivo trasferimento di residenza, atteso che non avrebbe potuto considerarsi diversamente la circostanza dell'occupazione abusiva dell'immobile, le conseguenti lunghe procedure di rilascio coattivo e la successiva necessaria ristrutturazione per renderlo agibile ed abitabile.

La Commissione Tributaria Provinciale, investita della questione, ha stabilito che tale causa di forza maggiore poteva **ripercuotersi negativamente** a danno dell'acquirente, che si trovava nell'impossibilità materiale di trasferire la propria residenza nel termine previsto dalla legge. Conseguentemente, i giudici milanesi hanno accolto il ricorso, annullando l'avviso di liquidazione.

Più rigido l'orientamento della Corte di Cassazione

Nello stesso senso, peraltro, si era già espressa anche l'Agenzia delle Entrate, che, con la ris. n. 140 del 10 aprile 2008, aveva stabilito che la sopravvenuta **inagibilità e inabitabilità** dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" costituisce causa di forza maggiore che giustifica il mancato trasferimento della residenza entro il termine previsto dalla legge.

Piuttosto rigido appare, invece, l'orientamento della Cassazione, che, con una recente pronuncia, ha stabilito che il contribuente può evitare la decadenza dall'agevolazione per causa di forza maggiore soltanto qualora dimostri che l'accadimento o le circostanze siano state tali da **"impedire in ogni modo assoluto"** e per tutto il tempo a disposizione **non solo la presenza nell'immobile**, ma, in ogni caso, l'ottenimento del trasferimento della **residenza anagrafica**" (Cass. 1392/2010).