

Altri obblighi. I presupposti per il bonus Cambio residenza, la forza maggiore salva dalle sanzioni

Angelo Busani

Chi compra la «prima casa» deve risiedere nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto o deve andarci a risiedere entro 18 mesi dal rogito, obbligandosi espressamente in tal senso nell'atto di acquisto. In caso di inadempimento, vi è il recupero dell'imposta ordinaria e l'applicazione della sanzione del 30% della differenza tra l'imposta ordinaria e l'imposta agevolata (risoluzione 105/E del 2011; Cassazione, sentenze 10807/2012, 18378/2012, 15959/2013).

Spesso si pone però il tema se il contribuente possa esimersi dal pagamento della sanzione (Cassazione 2552/2003) o dal recupero dell'imposta ordinaria (risoluzione 35/E del 2002) al ricorrere di un evento di «forza maggiore» che impedisce il trasferimento della residenza: nel caso del terremoto in Umbria l'amministrazione riconobbe la ricorrenza della «forza maggiore» per il fatto che il contribuente non riuscì a trasferire la propria residenza nel Comune terremotato a causa del lesionamento di una grande quantità di edifici (risoluzione 35/E del 2002); e anche successivamente l'agenzia delle Entrate si è dimostrata disponibile a valutare la ricorrenza della «forza maggiore» (risoluzione 140/E del 2008) in presenza di un evento, successivo al contratto di acquisto, imprevedibile per il contribuente e non dipendente dal suo comportamento.

La giurisprudenza di merito e legittimità ha ritenuto, in numerose occasioni, la ricorrenza del caso di «forza maggiore», teorizzandolo come l'evento sopravvenuto al contratto, non fronteggiabile dal contribuente, imprevedibile, inevitabile e non imputabile al contribuente stesso (si veda ad esempio Cassazione n. 17442/2013).

Per un attimo, vale a dire per effetto della sentenza di Cassazione n. 2616 del 10 febbraio 2016 è parso che questa ten-

denza al riconoscimento della «forza maggiore» fosse stata smentita: in tale sentenza, infatti, è stato affermato che il contribuente, il quale non sia riuscito a trasferire la sua residenza, non può in alcun caso scusarsi adducendo ragioni di «forza maggiore»: qualora l'acquirente domandi l'agevolazione «prima casa», impegnandosi a stabilire la propria residenza nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato nei 18 mesi successivi all'acquisto, «il trasferimento è onere che conforma un potere dell'acquirente e che va esercitato nel suindicato termine a pena di

GIUDICI ED ENTRATE

Esimente per i contribuenti che non riescono a fare in tempo il trasferimento per fatti imprevedibili verificatisi dopo l'acquisto

decadenza, sul decorso della quale nessuna rilevanza va riconosciuta ad impedimenti sopravvenuti, anche se non imputabili all'acquirente». In altre parole, la Cassazione ha sostenuto che se il legislatore avesse voluto dar rilievo a eventi di interruzione o di sospensione del termine di 18 mesi, l'avrebbe espressamente sancito.

Senonché questa sentenza è rimasta isolata in quanto nella giurisprudenza successiva è stato nuovamente dato credito alla «giustificazione» discendente dalla «forza maggiore», senza tentennamenti, sia in sede di legittimità (Cassazione 8351/2016, 13148/2016, 13346/2016, 678/2017 e 6076/2017) che in sede di merito (Ctr Lombardia 14 aprile 2016, Ctr Lombardia 28 settembre 2016, Ctr Sicilia 2 dicembre 2016, Ctr Emilia-Romagna 2 gennaio 2017, Ctr Reggio Emilia 16 maggio 2017, Ctr Toscana 18 aprile 2017).