

Roma, 10 aprile 2008

OGGETTO: Istanza di interpello /2008 – Condizioni per godere dell’agevolazione ‘prima casa’ – Mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore - Art. 1 della Tariffa parte prima, nota II-bis), lett. a), DPR 26 aprile 1986, n. 131

Con l’interpello in esame è stato esposto il seguente

QUESITO

L’istante rappresenta che in data 21 giugno 2006 ha acquistato un immobile ad uso abitativo di nuova costruzione avvalendosi, ai fini dell’imposta sul valore aggiunto, del regime agevolativo c.d. ‘prima casa’.

Successivamente all’acquisto, a causa di abbondanti infiltrazioni d’acqua provenienti dal tetto (documentate anche da un verbale della Polizia Municipale di del 23 novembre 2006), l’immobile é stato dichiarato inagibile ed inabitabile con ordinanza del Sindaco di del 15 ottobre 2007 (revocando l’originario certificato di abitabilità rilasciato in data 8 luglio 2005).

Detto evento ha impedito che l’interpellante trasferisse nel termine di diciotto mesi la propria residenza presso il predetto immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che il mancato trasferimento nel termine di diciotto mesi della propria residenza nell'immobile acquistato godendo dell'agevolazione 'prima casa' sia dovuto ad un'oggettiva situazione di fatto, del tutto straordinaria e del tutto peculiare, a lui non imputabile.

In ragione di ciò ritiene di essere legittimato a differire per causa di forza maggiore il trasferimento della residenza nel Comune di ovvero nell'unità immobiliare acquistata, fino alla data di cessazione dell'impedimento giuridico ovvero fino alla data del rilascio dell'abitabilità da parte del Sindaco del Comune di mantenendo valido l'usufruito beneficio fiscale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Alle cessioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969, soggette all'imposta sul valore aggiunto, per le quali nell'atto di compravendita viene richiesta l'applicazione dei benefici 'prima casa', si applicano, in base a quanto dispone il punto 21) della Tabella A, parte II, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633, le *“condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131”*.

Al riguardo, tra le condizioni individuate dalla predetta nota II-bis, in questa sede rileva quella di cui alla lett. a), in base alla quale è necessario *“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 (...). 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”.

Atteso ciò, si osserva che per il godimento dell'agevolazione 'prima casa' non è più previsto l'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale (v. circolare 12 agosto 2005, n. 38/E). Il venir meno del predetto obbligo, però, non esclude che vi sia un nesso causale tra l'agevolazione 'prima casa' e l'immobile acquistato fruendo di detta agevolazione.

È fondato ritenere, infatti, che il legislatore, in considerazione della rilevanza sociale che riveste la casa di abitazione di proprietà, abbia inteso agevolare l'acquisto anche nell'ipotesi in cui il beneficiario stabilisca la residenza in un altro immobile, purché quest'ultimo sia ubicato nello stesso comune dove si trova quello acquistato con l'agevolazione 'prima casa'.

Alla luce di quanto precede, la scrivente ritiene che il mancato stabilimento nel termine di legge della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato con l'agevolazione 'prima casa' non comporti decadenza dall'agevolazione in trattazione qualora tale evento sia dovuto ad una causa di forza maggiore, sopraggiunta in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto di acquisto dell'immobile.

Al riguardo, la scrivente ha precisato che *“Ricorre il caso della forza maggiore - come peraltro evidenziato dalla Corte di Cassazione sez. I con sentenza n. 1616 del 19 marzo 1981 – quando si verifica e sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non poter essere evitato, vale a dire un ostacolo all'adempimento dell'obbligazione, caratterizzato da non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità dell'evento.”* (v. risoluzione 1° febbraio 2002, n. 35/E).

Peraltro, una differente conclusione non solo vanificherebbe l'espressa volontà del legislatore di agevolare l'acquisto della 'prima casa' di abitazione, ma imporrebbe, in modo acritico, anche un nuovo onere finanziario a carico dell'acquirente il quale, al fine di stabilire nel termine di legge la propria dimora

abituale nel comune dove ha acquistato l'immobile inutilizzabile per forza maggiore, sarebbe costretto ad assicurarsi la disponibilità di un nuovo immobile.

In definitiva, relativamente al caso rappresentato con l'istanza di interpello in esame, conformemente all'interpretazione prospettata in via residuale dalla Direzione Regionale, qualora l'Ufficio accertatore dovesse ritenere che il mancato trasferimento da parte dell'interpellante nel termine di diciotto mesi della residenza nell'immobile acquistato sia dipeso da un evento imprevisto ed inevitabile, verificatosi successivamente all'acquisto dell'immobile, che abbia reso impossibile l'avveramento nel termine di legge della condizione di cui alla lett. a) della nota II-bis) dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, deve concludersi che tale evento, concretizzando una causa di forza maggiore, non dia luogo a decadenza dall'agevolazione 'prima casa'.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale in data 2007, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.