

# Prima casa, il ritardo del costruttore fa perdere le agevolazioni

Cassazione: lo slittamento dei tempi di consegna non è una causa di forza maggiore e non è sufficiente aver stipulato un preliminare di vendita

17.05.2022 - Per non perdere i benefici fiscali sulla prima casa, tra l'acquisto di una nuova abitazione e la vendita di quella acquistata precedentemente con le agevolazioni non deve trascorrere più di un anno.

Con la sentenza 10562/2022, la Cassazione ha spiegato che si perdono le agevolazioni se l'acquisto della nuova abitazione non si perfeziona a causa del ritardo dell'impresa costruttrice. Il ritardo dell'impresa non può essere considerato causa di forza maggiore.

## Agevolazioni prima casa, il caso

Prima di esaminare il caso, bisogna ricordare che le agevolazioni per l'acquisto della prima casa consistono in:

- imposta di registro proporzionale nella misura del **2%** (anziché del 9%);
- imposta ipotecaria fissa di **50 euro**;
- imposta catastale fissa di **50 euro**.

Si perdono le agevolazioni se l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **5 anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno**, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire a propria abitazione principale.

I giudici si sono pronunciati sul caso del proprietario di un immobile, acquistato con le agevolazioni sulla prima casa, che lo ha rivenduto prima del termine dei 5 anni dall'acquisto. Lo stesso soggetto ha stipulato un preliminare di compravendita con un'impresa di costruzione, ma l'acquisto non si è concluso entro un anno dalla vendita dell'immobile precedente.

L'Agenzia delle Entrate ha quindi recuperato l'agevolazione, ma l'interessato ha presentato ricorso sostenendo che l'acquisto oltre i termini previsti dalla normativa non era imputabile alla sua volontà, ma ad un ritardo del costruttore.

## Agevolazioni prima casa, il ritardo del costruttore le fa perdere

In un primo momento, le Commissioni Tributarie hanno dato ragione al proprietario, considerandolo non colpevole del ritardo.

Successivamente, però, la Cassazione ha ribaltato la situazione sottolineando che, per valutare il decorso dei termini, fa fede il contratto definitivo, cioè il contratto con cui viene trasferita la proprietà dell'immobile. Il preliminare produce solo effetti obbligatori, cioè obbliga a concludere un contratto definitivo, ma non trasferisce in alcun modo il diritto di proprietà.

La Cassazione ha aggiunto che il ritardo del costruttore non costituisce causa di forza maggiore e non giustifica quindi il fatto che il proprietario non abbia rispettato il termine di un anno per il riacquisto.

Una causa di forza maggiore, osserva la Cassazione, è un "ostacolo oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità e imprevedibilità dell'evento".

Secondo i giudici, invece, nel caso esaminato il mancato rispetto del termine di un anno "non è dipeso da fattori sovrastanti la sfera soggettiva del soggetto ma è riconducibile ad una precisa scelta del contribuente di ricorrere alla stipula del contratto preliminare accettando, quindi, il rischio che, per effetto degli inadempimenti della controparte- eventi per nulla imprevedibili e inaspettati – il passaggio di proprietà si protraesse oltre l'anno dalla precedente vendita".