

## **Commissione Tributaria Regionale per il Lazio**

### **Sezione - Collegio 3**

**Sentenza 11 marzo 2021, n. 1443**

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. Con ricorso proposto innanzi alla CTP di Viterbo, la contribuente impugnava l'avviso di liquidazione n. \*\*\*\*\* con il quale si richiedeva il pagamento di euro 2.070,56 a titolo di maggiore Imposta di Registro derivante dalla decadenza delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa per mancato trasferimento della residenza nel comune dove era ubicato l'immobile - sito nel comune di \*\*\*\*\* al foglio \*\*\*\*\* , part. \*\*\*\*\* - nei termini stabiliti da legge. La contribuente eccepiva l'impossibilità di provvedere al trasferimento per causa di forza maggiore essendo l'abitazione occupata dall'ex proprietaria che solo in data 10 agosto 2015 aveva provveduto al rilascio. Con sentenza n. 398/03/2017, la CTP accoglieva il ricorso.
2. L'Agenzia delle Entrate, con atto in data 27 aprile 2018 impugnava la citata sentenza, eccependo sia la prevedibilità dell'evento ostativo al rilascio dell'immobile (dimostrata dal fatto che con il decreto di trasferimento del medesimo il Giudice dell'esecuzione ingiungeva al debitore esecutato di rilasciare l'abitazione libera da persone e da cose nella piena disponibilità degli aggiudicatari) sia la possibilità della contribuente di ottemperare a quanto richiesto dalla legge prendendo residenza nel Comune ove è presente l'immobile (sia pure presso un'abitazione diversa da quella acquistata).

Costituitasi con deposito di comparsa in data 1° giugno 2018, la contribuente si opponeva all'appello. Nella camera di consiglio del 14 gennaio 2020, udita la relazione del relatore, la causa veniva trattenuta in decisione.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'appello non merita accoglimento. Com'è noto, secondo il costante orientamento della Corte di cassazione (Cass. n. 2527-14, 7764-14 e 14413/13), per conservare i benefici fiscali sulla prima casa, non è sufficiente al momento dell'acquisto dichiarare la volontà di destinare l'immobile ad abitazione entro i termini previsti dalla legge; i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (abitazione non di lusso) spettano a condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza (ai sensi della ma della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). Peraltro, la medesima Cassazione ha più volte ricordato che il mancato stabilimento della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" entro i termini di legge non comporta la decadenza dal bonus qualora ciò sia dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto all'acquisto e non prevedibili dal contribuente (Cass. Drd. n. 12404/19). Nel caso di specie, il mancato rilascio dell'immobile da parte del precedente proprietario costituisce certamente causa di forza maggiore in quanto evento ostativo al trasferimento dello stesso alla contribuente, ad essa non imputabile né prevedibile. Sotto questo aspetto, va rilevato che l'intimazione al rilascio dell'immobile avanzata nei confronti del precedente proprietario costituisce prova dell'impegno della contribuente per ottenere tempestivamente l'immobile né alla stessa può essere mosso alcun addebito per aver confidato nella capacità dello Stato di far rispettare le disposizioni di legge. Parimenti priva di pregio è l'altra eccezione avanzata dall'Agenzia, atteso che l'obbligo del contribuente di trasferire il proprio domicilio nel Comune dove è situato l'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" non può che riferirsi all'immobile medesimo, non potendosi pretendere che il detto contribuente, al fine di godere del beneficio de quo, si sobbarchi il costo necessario ad assicurarsi l'uso di altro immobile.

La condanna alle spese di lite, liquidate come in dispositivo, segue la soccombenza.

**P.Q.M.**

la Commissione Tributaria Regionale, definitivamente pronunciando, ogni diversa richiesta domanda ed eccezione reiette, rigetta l'appello come in atti proposto e condanna l'Amministrazione al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi euro 900,00.