



Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 01/02/2002 n. 35

Oggetto:

Imposta di registro - Decadenza dalle agevolazioni per l'acquisto della prima casa - causa di forza maggiore (sisma 1997).

Sintesi:

La risoluzione fornisce chiarimenti in merito alla perdita o meno dell'agevolazione "prima casa", ai fini dell'imposta di registro, qualora il compratore di un immobile, non abbia potuto trasferire, nel termine stabilito dalla legge, la residenza nel Comune dove e' situato l'immobile a causa di un evento sismico.

Testo:

La Direzione Regionale ha chiesto (nota prot. n. 30675 del 21 dicembre 2000) delucidazioni in merito al riconoscimento della causa di forza maggiore a giustificazione della mancata osservanza di obblighi e condizioni previsti dalla nota II-bis) all'articolo 1, quinto periodo, della tariffa parte prima del testo unico concernente l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

In proposito, ha fatto presente che l'ufficio delle entrate di Foligno ha sollevato la questione nella fase di recupero dell'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" - pagata in misura agevolata ma dovuta in misura ordinaria - per il mancato rispetto da parte dell'acquirente del termine di un anno per il trasferimento della propria residenza nel comune ove e' ubicato l'immobile, come richiesto dalla lettera a) della suddetta nota.

I contribuenti giustificano spesso l'inosservanza di tale condizione adducendo come causa di forza maggiore la crisi sismica iniziata il giorno 26 settembre 1997 che ha colpito le regioni Marche e Umbria; sostengono infatti che per effetto del sisma e' sopravvenuta o l'inagibilita' del fabbricato acquistato oppure la necessita' di procedere a lavori di ristrutturazione e/o di consolidamento dello stesso.

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 della obbligazione, caratterizzato da non imputabilita' alla parte obbligata, inevitabilita' e imprevedibilita' dell'evento.

Questa direzione osserva che nella fattispecie, per la conferma dell'agevolazione c.d. prima casa, e' richiesto all'acquirente di trasferire entro un anno dall'acquisto la residenza nel comune ove e' ubicato l'immobile: a decorrere dal 1 gennaio 2001 detto termine e' stato portato a diciotto mesi (art. 33, comma 12 della legge 23 dicembre 2000, n. 388).

Per la soluzione della problematica occorre tener conto se - alla data dell'evento sismico (26 settembre 1997) - il termine richiesto dalla norma per trasferire la propria residenza:

- a) fosse ormai decorso;
- b) fosse pendente;
- c) dovesse ancora iniziare a decorrere: l'atto di acquisto dell'immobile e' successivo.

Appare evidente che nella prima ipotesi (lettera a) il sisma non puo' essere invocato come causa di forza maggiore per giustificare l'inosservanza della condizione richiesta dalla norma fiscale, poiche' il termine annuale era gia' decorso al momento dell'evento dannoso.

Anche nel terzo caso (lettera c) non puo' essere invocata la causa di forza maggiore, perche' al momento della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile il contribuente, benché fosse a conoscenza dell'evento sismico, si era impegnato a rispettare le condizioni poste a suo carico

dalla norma fiscale per usufruire dell'agevolazione

Nella ipotesi in cui l'evento sismico si fosse verificato in pendenza del termine (lettera b), sussistono le condizioni (precedentemente specificate) necessarie ad identificare la causa di forza maggiore. Infatti esiste una connessione tra l'evento accaduto e l'adempimento posto a carico del contribuente.

Se di norma non e' sufficiente il verificarsi di un evento sismico per impedire a chiunque di trasferire la propria residenza in uno dei comuni colpiti, nella fattispecie in questione il danneggiamento non riguarda il solo immobile agevolato ma l'intero Comune di Foligno e tutti gli altri comuni che, a seguito del fenomeno naturale, sono stati individuati come disastri dall'Ordinanza del 13 ottobre 1997, n. 2694, del Ministero dell'Interno.

La residenza - definita dall'articolo 43, comma 2, del codice civile "il luogo in cui la persona ha la dimora abituale" - e' determinata non solo dall'elemento soggettivo della volonta' di rimanere in un dato luogo, ma anche dal fatto oggettivo della stabile permanenza in quest'ultimo. Inoltre, "l'abituale della dimora" non impone la continuita' o la definitivita', ma richiede la conservazione dell'abitazione in quel dato luogo ove il soggetto ritorna quando possibile, mostrando l'intenzione di mantenervi il centro delle proprie relazioni familiari e sociali (cfr. Cass. 14 marzo 1986, n. 1738 e circolare 2 dicembre 1997 n. 304/E). Risulta evidente che l'inosservanza della condizione della residenza, necessaria per la conferma dell'agevolazione "prima casa", deve essere attribuita a "causa di forza maggiore", perche' ha determinato l'oggettivo impedimento a trasferire, nel termine richiesto, la stessa residenza in un comune dove un grande numero di fabbricati e' stato gravemente danneggiato dal sisma, con la conseguente carenza di immobili da destinare ad abitazione.

Questa direzione ritiene, pertanto, che l'evento sismico, verificatosi il 26 settembre del 1997, costituisce, per i comuni disastri individuati dall'ordinanza del 13 ottobre 1997, una causa di forza maggiore idonea a impedire la decadenza dall'agevolazione "prima casa", se accaduto in pendenza del termine entro cui stabilire la residenza nel comune dell'immobile acquistato.