

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile - T, ordinanza 21 febbraio – 9 maggio 2019, n. 12404
Presidente Iacobellis – Relatore Capozzi**

Rilevato

che il contribuente P.M. propone ricorso per cassazione avverso una sentenza della CTR della Lombardia, di accoglimento dell'appello proposto dall'Agenzia delle entrate contro una decisione della CTP di Varese, di accoglimento del ricorso del contribuente avverso un avviso di liquidazione d'imposta ed irrogazione sanzioni, per decadenza dal beneficio delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, non avendo il contribuente trasferito la propria residenza nel Comune in cui era ubicato l'immobile acquistato entro 18 mesi dall'acquisto, avvenuto il 17 maggio 2011.

Considerato

che il ricorso è affidato ad un unico motivo, con il quale il contribuente lamenta violazione e falsa applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa parte I, allegata, art. 1, nota II-bis, riferite alla sussistenza delle condizioni per la revoca delle agevolazioni prima casa, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in quanto i primi giudici correttamente avevano riconosciuto come egli non fosse riuscito a trasferire la residenza nel termine previsto di 18 mesi dall'acquisto dell'immobile per un'evidente causa di forza maggiore, costituita dal fatto che la persona che occupava l'immobile non aveva ottemperato all'ingiunzione di rilasciare l'immobile, contenuta nel decreto di trasferimento giudiziale dell'immobile, avendo rilasciato l'immobile solo l'11 febbraio 2013; e nei 18 mesi da tale ultima data egli aveva formulato la richiesta di trasferimento di residenza ed aveva stipulato i relativi contratti di fornitura; pertanto l'evento che aveva impedito il trasferimento della sua residenza nell'appartamento acquistato era imprevedibile, inevitabile e non a lui imputabile;

che l'Agenzia delle entrate non si è costituita con controricorso;

che l'unico motivo di ricorso proposto dal contribuente è fondato;

che invero la giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 14399 del 2013; Cass. n. 25437 del 2015) è concorde nel ritenere che per la fruizione dei benefici c.d. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, il compratore è tenuto a trasferirvi la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto; e detto trasferimento di residenza è un elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato e costituisce per il contribuente un preciso obbligo, che egli assume nei confronti del fisco;

che tuttavia occorre pur sempre tener conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla loro inevitabilità, imprevedibilità e non imputabilità alla parte obbligata;

che, pertanto, il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato non comporta la decadenza dell'agevolazione, qualora detto evento sia dovuto a cause di forza maggiore, sopravvenute rispetto alla stipula dell'acquisto, non prevedibili e tali da sovrastare la volontà del contribuente di abitare nella prima casa entro i termini di legge;

che la decisione impugnata non è conforme ai suddetti principi di diritto, laddove non ha riconosciuto la sussistenza della forza maggiore negli ostacoli frapposti dalla persona che occupava senza titolo l'immobile, all'esecuzione per rilascio dell'immobile medesimo, avendo l'occupante abusivo rilasciato l'immobile solo l'11 febbraio 2013 e quindi oltre tre mesi dopo la scadenza del termine di mesi 18 dall'acquisto dell'immobile, avvenuto il 17 maggio 2011;

che, pertanto, nel computo dei termini di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, tariffa allegata, art. 1, nota II bis, lett. A), va conteggiato a favore del contribuente l'anzidetto differimento di entrata in possesso dell'immobile;

che l'accoglimento del motivo di ricorso in esame comporta la cassazione della sentenza impugnata e la rimessione degli atti alla CTR della Lombardia in diversa composizione per ulteriore valutazione alla luce dei suesposti principi, nonché per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR della Lombardia in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.