



Lunedì 23/05/2022

## Mantenimento benefici prima casa: il ritardo imputabile al costruttore non può intendersi come "causa di forza maggiore"

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'Ordinanza n. 10562 del 1 aprile 2022 la Corte di Cassazione, Sez. VI Civile, esprimendosi in merito al mantenimento dei benefici "prima casa" in caso di ritardo imputabile al costruttore, ha richiamato alcuni principi già affermati in precedenti pronunce, secondo i quali:

- il sopravvenire di una causa di forza maggiore, che impedisce la decadenza dall'agevolazione "prima casa" deve intendersi quale impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento;

- in tema di benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, è consentito il mantenimento dell'agevolazione esclusivamente ove il trasferimento della residenza nel Comune nel quale è ubicato l'immobile non sia tempestivo per causa sopravvenuta di forza maggiore, assumendo rilevanza, a tal fine, i soli impedimenti non imputabili alla parte obbligata, inevitabili e imprevedibili.

Pertanto, una ipotesi di inadempimento della controparte degli obblighi derivanti dal contratto preliminare, precisa ancora la Cassazione, non presenta i connotati dell'oggettività, inevitabilità ed imprevedibilità e quindi non può essere configurata alla stregua di una causa di forza maggiore. La mancata conservazione del beneficio fiscale non è dipesa 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.

<https://www.cortedicassazione.it>