

Prima casa, Iva al 4% salva senza la residenza se c'è una grave malattia

Immobile

Non rispettato il termine di 18 mesi per trasferirsi per cause di forza maggiore

Giulia Pulerà

L'avviso di liquidazione emesso per effetto della revoca dell'aliquota agevolata Iva al 4% (prevista per l'acquisto di case di abitazione non di lusso) è illegittimo quando il mancato rispetto dell'impegno a trasferire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato – fissato ex lege nel termine di 18 mesi – sia imputabile a causa di forza maggiore. Afferma il principio la Cgt di primo grado di Brescia con sentenza n. 343/3/2023 depositata lo scorso 26 ottobre (presidente Chiappani, relatore Seddio).

La pronuncia trae origine dall'avviso di liquidazione notificato a una persona fisica avente ad oggetto la revoca dell'aliquota Iva agevolata sull'atto di compravendita della prima casa e dell'aliquota ridotta dell'imposta sostitutiva di registro assolta sul relativo mutuo finalizzato all'acquisto, non ricorrendo le condizioni previste dalla normativa di riferimento per fruire di tale beneficio.

La pretesa era derivata dal mancato rispetto dell'impegno a trasferire la residenza nel comune di ubicazione dell'immobile nel termine di 18 mesi dall'acquisto.

La ricorrente, proponendo tempestivo ricorso, chiedeva dichiararsi l'illegittimità dell'atto impositivo, invocando l'esimente della forza maggiore. A motivo di una soprav-

venuta grave malattia, infatti, si era vista impossibilitata ad adempiere a tutti gli oneri necessari al trasferimento.

Dal canto suo, l'ufficio nell'atto di controdeduzioni opponeva la natura perentoria del termine previsto dalla legge e l'impossibilità di operare diverse ricostruzioni temporali.

Il collegio, in accoglimento delle ragioni della contribuente, che documentalmente aveva fornito prova dell'impossibilità del trasferimento, ha annullato l'atto impositivo.

I giudici, pur confermando la natura perentoria del termine entro cui il contribuente deve effettuare il trasferimento – che ha valore costitutivo del beneficio domandato – ha ravvisato l'esimente della forza maggiore nel (documentato) ricovero ospedaliero cui era stata costretta la ricorrente a causa dell'insorgenza di una grave polmonite. Alle dimissioni erano seguite poi, fino al momento di scadenza del termine, reiterate visite mediche ed esami diagnostici riconducibili alla suddetta patologia che erano incompatibili con il trasferimento della residenza.

Se la causa di forza maggiore è da intendersi quale impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (neppure a titolo di colpa), inevitabilità e imprevedibilità dell'evento, allora la patologia insorta e la necessità di effettuare le dovute cure costituiscono causa di giustificazione per il mancato rispetto del termine.

Precisa, da ultimo, il collegio che il riscontro sulla sussistenza della forza maggiore non deve limitarsi all'apprezzamento del solo evento scatenante, ma deve ricomprendere in termini unitari l'evento patologico nel suo complesso.