

realizzata nel termine di legge, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, tale da configurare la forza maggiore ovvero il *factum principis*, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto".

I giudici di merito hanno individuato la causa di forza maggiore nel fatto che il mancato reperimento (non imputabile) della documentazione sull'isolato, nell'ambito di una pratica edilizia tempestivamente attivata, ostava all'esecuzione in tempo utile dei lavori necessari all'accorpamento. Questa *ratio*, che presuppone la riconoscibilità dell'agevolazione solo all'esito dell'unificazione (non catastale ma) effettiva (strutturale, funzionale ed impiantistica), è almeno astrattamente idonea ad integrare una ipotesi di forza maggiore, non potendosi logicamente escludere che l'inizio o il prosieguo dei lavori di accorpamento necessitassero in effetti di permessi amministrativi, a loro volta necessitanti di documentazione concernente l'isolato (da altra riferita sentenza di merito sullo stesso avviso a fini mutuo si evince che si trattava di fabbricato con amianto in zona sottoposta a vincolo di Sovrintendenza), né avendo, comunque, l'Agenzia dedotto alcunché in senso contrario.

*** Cassazione, ordinanza 16 febbraio 2025, n. 3913, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Immobile collabente (F/2)

In materia di agevolazione "prima casa" (art. 1 Nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986), posto che la norma agevolativa non esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento dell'acquisto, il beneficio può essere riconosciuto anche all'acquirente di immobile collabente, non ostandovi la classificazione del fabbricato in categoria catastale F/2, ed invece rilevando la suscettibilità dell'immobile acquistato ad essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo.

*** Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2025, n. 4102, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza immobile locato - Inidoneità esclusa

In materia di agevolazione tributaria su acquisto di "prima casa", la circostanza che l'immobile pre-posseduto sia gravato dal diritto di godimento di terzi, per effetto di contratto di locazione o altra forma negoziale di disponibilità, non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare atta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare; sicché se a quest'ultima data l'immobile pre-posseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario.

*** Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2025, n. 4110, sez. V**

In tema di plusvalenza da cessione, in caso di consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà prima della cessione, il valore iniziale dell'immobile su cui calcolare la plusvalenza non deve tener conto del valore dell'usufrutto riscattato, ma dev'essere calcolato sulla base degli indici dominicali, in disparte ogni valutazione sull'età del precedente usufruttuario da cui procede il riscatto.

*** Cassazione, ordinanza 13 febbraio 2025, n. 3696, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Vendita infraquinquennale- Riacquisto con scrittura privata non trascritta- Decadenza esclusa

Va ribadito il principio per cui "In tema di benefici cd. "prima casa", in caso di rivendita dell'immobile acquistato con tariffe agevolate, la tempestiva registrazione della scrittura privata di compravendita - entro l'anno dall'alienazione del primo - di altro immobile da destinare ad abitazione principale conferisce certezza alla data di acquisto della nuova proprietà e, dunque, del suo trasferimento, senza che sia richiesta la formalità della trascrizione nei registri immobiliari affinché il contribuente non incorra nella decadenza comminata alla nota II-bis dall'art. 1, comma 4, della Tariffa, parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986." (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 12813 del 13/05/2021).

"Ai fini della disciplina posta, in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, dall'art. 1, nota II bis, comma 4, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, e in relazione alla causa di decadenza costituita dal trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto agevolato, la fattispecie di deroga alla decadenza si perfeziona se, entro l'anno da detto trasferimento, il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile che venga effettivamente adibito a sua abitazione principale e, a tal fine, rileva l'atto di acquisto avente data certa in ragione della sua registrazione, non essendo necessaria anche la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari." (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 20957 del 01/07/2022).

Nel caso di specie, è la stessa Agenzia ad aver ammesso che la scrittura privata di compravendita con la quale il contribuente ha acquistato, entro l'anno, la nuova unità abitativa aveva data certa, per essere stata registrata (...) il 12.5.2010 e, quindi, entro l'anno da quando (14.5.2009) il medesimo aveva alienato la precedente unità acquistata con le agevolazioni della "prima casa".

*** Cassazione, ordinanza 13 febbraio 2025, n. 3701, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Mancato accorpamento - Causa di forza maggiore

La forza maggiore o il caso fortuito, idonei ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia unificato all'abitazione principale l'immobile contiguo, devono consistere in un evento inevitabile ed imprevedibile ed essere caratterizzati dal requisito della non imputabilità al contribuente. In particolare, come ha avuto modo di chiarire Cass., Sez. U, Sentenza n. 8094 del 23/04/2020 "In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000, nella formulazione vigente *ratione temporis*, si applica anche qualora l'edificazione non sia