

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 11/09/2019

## No all'agevolazione prima casa per chi ha già un immobile locato

di Angelo Busani

Non può avvalersi dell'agevolazione “prima casa” in sede di acquisto di un'abitazione chi abbia già la proprietà di un'altra casa nel medesimo Comune che sia concessa in locazione: lo afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 378 del 10 settembre 2019 .

L'Agenzia in sostanza rifiuta di aderire a quanto la Cassazione ha deciso nella ordinanza n. 19989 del 27 luglio 2018 quando ha sancito che l'agevolazione “prima casa” compete anche a chi abbia già, nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra casa di abitazione che sia però inidonea all'uso abitativo del contribuente in quanto locata a terzi (a meno che si tratti di una locazione maliziosamente preordinata a consentire un abusivo avvalimento dell'agevolazione).

Ancora più in generale, la Cassazione ha ritenuto che non è di ostacolo all'applicazione dell'agevolazione “prima casa”, la possidenza di altra casa di abitazione, ubicata nel medesimo Comune, quando essa sia inidonea ad essere adibita ad abitazione, sia per ragioni soggettive che per ragioni oggettive, dovendosi comprendere, tra queste ultime, anche quelle derivanti da impedimenti di natura giuridica (quale un altrui diritto di godimento, derivante da un contratto di locazione).

Il tema è quello della cosiddetta “impossidenza”: vale a dire dell'avvalimento dell'agevolazione “prima casa” da parte di chi già abbia nel medesimo Comune, la proprietà di un'altra abitazione. Stando al tenore letterale della legge, in tal caso l'agevolazione sarebbe impedita.

Senonchè il prevalente orientamento della Cassazione ritiene che il concetto di casa pre-posseduta debba essere letto come casa effettivamente idonea a essere abitata, con la conseguenza che, ove vi sia l'inidoneità della casa preposseduta a essere abitata, il contribuente che ne sia proprietario può acquistare con l'agevolazione “prima casa” un'altra abitazione.

Più precisamente, secondo quanto deciso dalla Cassazione (sentenza 19989/2018):

- a) una “casa” non è una “casa” se essa non è “idonea” per un utilizzo abitativo; e quindi il prepossesso di una casa inidonea nel medesimo Comune non impedisce l'avvalimento dell'agevolazione (a meno che la casa preposseduta sia stata, a sua volta, acquistata con l'agevolazione “prima casa”);
- b) l'inidoneità può essere conseguente sia a fattori soggettivi (ad esempio, l'allargamento della famiglia del contribuente) che a fattori oggettivi (ad esempio, l'inagibilità della casa preposseduta) di

qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, è compreso anche il fattore dell'inidoneità “giuridica” e cioè che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un altrui diritto di godimento, come quello derivante da un contratto di locazione, senza che abbia rilevanza alcuna il carattere temporaneo del diritto di godimento del conduttore.

Nella risposta n. 378, l'Agenzia afferma che il riferimento operato dalla vigente normativa alla nozione di “casa di abitazione” porta a ritenere che la fruizione dell'agevolazione debba essere esclusa in tutti i casi in cui il soggetto che intende fruire dell'agevolazione risulti già in possesso nello stesso Comune, o nell'intero territorio nazionale se acquistato con le agevolazioni, di un immobile ad uso abitativo.

In altre parole, l'Agenzia ritiene che non possa attribuirsi rilevanza ad un concetto di “inidoneità” collegato ad una indisponibilità “giuridica” (ad esempio, in virtù del contratto di locazione) di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del contribuente.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati