

La seconda-prima casa sfida il Fisco

L'Agenzia contraria alle aperture dei giudici - Tutti gli ostacoli per i contribuenti

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

La Cassazione apre probabilmente una nuova era nella storia dell'agevolazione per l'acquisto della «prima casa». La sentenza 2565/2018 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 3 febbraio) proclama infatti, a chiare lettere, che la proprietà di una casa «non idonea» a uso abitativo non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra abitazione (senza dover necessariamente alienare la casa «preposseduta»). Si consolida così l'orientamento inaugurato con la sentenza 18128/2009 e l'ordinanza 100/2010.

Pertanto, quando la legge sull'agevolazione (la nota II-bis all'articolo 1, Tariffa parte I, allegata al Dpr 131/1986) dispone che non può comprare la «prima casa» il contribuente nella situazione di «prepossidenza» di un'altra casa, si dovrebbe interpretare tale normativa (secondo la Cassazione) come se dicesse che è impedito l'acquisto della «prima casa» al contribuente che abbia:

1 nel medesimo Comune, la piena proprietà (o il diritto di uso, usufrutto o abitazione) di altra casa idonea all'uso abitativo;

2 in qualsiasi parte del territorio nazionale, la piena o nuda proprietà (o il diritto di uso, usufrutto o abitazione) di altra casa, acquistata con l'agevolazione «prima casa».

Il ragionamento della Cassazione è che quando la legge prescrive l'«impossidenza» di altre case nel medesimo Comune, tale situazione vi sarebbe anche nell'ipotesi di «possidenza» di case che non si prestino a essere atte all'uso abitativo del contribuente. Si aprono però almeno tre problemi.

Il primo è che l'amministrazione non è mai stata d'accordo di dar rilievo alla pretesa inidoneità dell'abitazione preposseduta: con toni diversi, correlati alla legislazione tempo per tempo vigente, il Fisco ha espresso contrarietà a questo ragionamento nella risoluzione 86/E del 2010, nella circolare 1/E del 1994, nella risoluzione n. 311657 del 1989 e nella circolare 29/9/1449 del 1982.

Il secondo problema è che la legge impone, per ottenere l'age-

volazione «prima casa», che il contribuente dichiari, nell'atto di acquisto di essere in una situazione di «impossidenza»; e sanziona la dichiarazione mendace pretendendo l'imposta ordinaria e la pena pecuniaria pari al 30% della differenza tra l'imposta agevolata e l'imposta ordinaria: in soldoni, il 9,1% della base imponibile se l'atto è tassato con il registro (e, quindi, sulla rendita catastale moltiplicata per 126) oppure il 7,8% della base imponibile se l'atto è a Iva (e, quindi, sul prezzo della compravendita). Chi si fida a sfidare il fisco rischiando la contestazione della dichiarazione mendace?

Il terzo problema è come tradurre in pratica il concetto di «inidoneità» della casa preposseduta: la Cassazione chiaramente dice che può trattarsi sia di una situazione oggettiva (e cioè attinente allo stato dell'immobile), sia di una situazione soggettiva (cioè inerente alle condizioni personali del contribuente). Inidonea potrebbe dunque essere una casa divenuta troppo piccola (per l'aumento del numero dei famigliari del contribuente in questione) o troppo grande (a causa della loro diminuzione); oppure, una abitazione prima tranquillamente utilizzabile ma che poi si renda inaccessibile (perché ubicata in un piano elevato non servito da un ascensore) a chi resti vittima di un incidente che ne comprometta la deambulazione; oppure, una casa posizionata in un luogo insalubre per il mutamento delle condizioni di salute del suo proprietario o che si renda inutilizzabile a causa della distanza dal suo luogo di studio o di lavoro; oppure, l'abitazione sulla quale il contribuente non abbia un diritto che non ne comporti «il potere di disporre come abitazione propria» (la Cassazione con sentenza 21289/2014 ha giudicato inidonea l'abitazione di cui il contribuente era comproprietario solo per il 5%); oppure una casa priva di impianti o servizi o resasi pericolante o fatiscente; eccetera. Insomma, si finisce per discutere (Cassazione 2278/2016) se sia idonea la casa in cui ogni bambino, di diverso sesso, non abbia la sua stanza.

Quando il mancato cambio di residenza è legittimo

MALATTIA DELL'ACQUIRENTE DI BREVE DURATA

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Bolzano, 23 febbraio 2006

GRAVE STATO DI SALUTE DEL CONTRIBUENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Puglia 21 ottobre 2015

PRECARIE CONDIZIONI DI SALUTE DELL'ACQUIRENTE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 22002/2014

MALATTIA DEL FIGLIO DEL CONTRIBUENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Lombardia 26 aprile 2013

MORTE DELL'ACQUIRENTE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 797/2000

MANCANZA DI RISORSE FINANZIARIE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Abruzzo 31 marzo 2008

ARRESTO DEL CONTRIBUENTE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Savona, 24 agosto 2011

SEPARAZIONE CONIUGALE DEL CONTRIBUENTE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 8620/2014

NECESSITÀ DI LAVORI DI CONSOLIDAMENTO DELLE FONDAZIONI DI EDIFICIO ADIACENTE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass., 22002/2014

ACQUISTO DI UN EDIFICIO CHE L'ACQUIRENTE INTENDE DEMOLIRE E RICOSTRUIRE

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 13148/2016

VINCOLI DERIVANTI DALLO STATUS DI DIPENDENTE CIVILE O MILITARE PRESSO UNA BASE DELLA NATO IN ITALIA

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 1494/2016

COLLOCAMENTO DELL'ACQUIRENTE IN "CASSA INTEGRAZIONE"

Non riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 678/2017

LUNGAGGINI BUROCRATICHE DEL COMUNE NEL RILASCIARE IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ, IL CERTIFICATO DI RESIDENZA O TITOLI EDILIZI OPPURE RITARDO NELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IN ESITO A UNA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Riconosciuto come forza maggiore

- CTC 32412/1995
- Ctp Roma 12 novembre 2007
- Ctr Umbria 15 ottobre 2010
- Cass. 18770/2014
- Ctp Varese, 11 giugno 2015
- Cass. 16568/2015
- Cass. 25880/2015
- Ctr Sicilia, 2 dicembre 2016
- Cass. 6076/2017

ACQUISTO DI UN DIRITTO (QUALE LA NUDA PROPRIETÀ) CHE NON ATTRIBUISCE LA FACOLTÀ DI ADIBIRE IL BENE ACQUISTATO AD ABITAZIONE DELL'ACQUIRENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 797/2000

ACQUISTO DI UNA QUOTA DI COMPROPRIETÀ (E NON UN'INTERA PIENA PROPRIETÀ)

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Liguria 18 dicembre 2013

LAVORI IN CORSO NELL'EDIFICIO OGGETTO DI ACQUISTO AGEVOLATO

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Roma 12 novembre 2007
- Ctr Veneto 19 gennaio 2015
- Cass. 8351/2016
- Ctr Emilia Romagna 9 gennaio 2009
- Ctp Pisa 26 gennaio 2009
- Ctr Toscana 25 febbraio 2013
- Ctp Savona 29 aprile 2010

NECESSITÀ PRATICHE EDILIZIE NON PREVEDIBILI E RESESI NECESSARIE IN SEGUITO ALL'EFFETTUAZIONE DI OPERE ABUSIVE ESEGUITE DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctp Verbania 30 gennaio 2009

STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE ABUSIVA DELL'IMMOBILE ACQUISTATO

Riconosciuto come forza maggiore

- CTC 1497/1996
- Ctr Toscana 3 settembre 2015
- Cass. 25437/2015
- Ctr Lombardia 14 aprile 2016
- Ctr Lazio 12 luglio 2011

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctp Milano 31 gennaio 2011
- Cass., 4714/2003
- Cass. 7764/2014
- Cass. 13177/2014
- Cass. 13346/2016
- Ctp Pescara 16 maggio 2002
- Ctr Toscana 26 giugno 2007
- Ctr Umbria 15 ottobre 2010

IMPEDIMENTO DERIVANTE DAL LUOGO DI SVOLGIMENTO DEL PROPRIO LAVORO DA PARTE DELL'ACQUIRENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctp Salerno 12 marzo 1998
- Ctp 18 febbraio 1999
- Ctp Roma 12 novembre 2007

ACQUISTO DI UN DIRITTO (QUALE LA NUDA PROPRIETÀ) CHE NON ATTRIBUISCE LA FACOLTÀ DI ADIBIRE IL BENE ACQUISTATO AD ABITAZIONE DELL'ACQUIRENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 797/2000

ACQUISTO DI UNA QUOTA DI COMPROPRIETÀ (E NON UN'INTERA PIENA PROPRIETÀ)

Non riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Liguria 18 dicembre 2013

LAVORI IN CORSO NELL'EDIFICIO OGGETTO DI ACQUISTO AGEVOLATO

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Roma 12 novembre 2007
- Ctr Veneto 19 gennaio 2015
- Cass. 8351/2016
- Ctr Emilia Romagna 9 gennaio 2009
- Ctp Pisa 26 gennaio 2009
- Ctr Toscana 25 febbraio 2013
- Ctp Savona 29 aprile 2010

NECESSITÀ PRATICHE EDILIZIE NON PREVEDIBILI E RESESI NECESSARIE IN SEGUITO ALL'EFFETTUAZIONE DI OPERE ABUSIVE ESEGUITE DALL'IMPRESA COSTRUTTRICE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctp Verbania 30 gennaio 2009

STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE ABUSIVA DELL'IMMOBILE ACQUISTATO

Riconosciuto come forza maggiore

- CTC 1497/1996
- Ctr Toscana 3 settembre 2015
- Cass. 25437/2015
- Ctr Lombardia 14 aprile 2016
- Ctr Lazio 12 luglio 2011

- Cass. 13148/2016
- Ctr Emilia-Romagna 2 gennaio 2017

NON ANCORA INTERVENUTO COLLEGAMENTO DELL'EDIFICIO ALLA RETE FOGNARIA

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Lombardia, 28 settembre 2016

INFILTRAZIONI DI ACQUA DALL'APPARTAMENTO SOPRSTANTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Comm. Trib. Reg. Lazio, 16 dicembre 2007
- Comm. Trib. Prov. Vercelli, 5 febbraio 2010

RITROVAMENTO DI REPERTI ARCHEOLOGICI, IMPEDITIVO DELLA PROSECUZIONE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass., 7 giugno 2013, n. 14399

SMOTTAMENTI NEL SEDIME DEL FABBRICATO E NELLA STRADA DI ACCESSO AL FABBRICATO STESSO, CAUSATI DA ABBONDANTI PIOGGE

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 19247/2014

PARZIALE EVIZIONE DELL'IMMOBILE A CAUSA DELLA ESISTENZA DI UNA PROCEDURA ESECUTIVA NON ASCRIVILE ALL'ACQUIRENTE

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctp Roma, 15 giugno 2015

EVENTO SISMICO

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 13148/2016

SOSPENSIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO PER ORDINE DELLA SOVRINTENDENZA

Riconosciuto come forza maggiore

- Ctr Toscana 18 aprile 2017

FALLIMENTO DELL'IMPRESA VENDITRICE

Riconosciuto come forza maggiore

- Cass. 2616/2016