

Norme & Tributi

Lo sconto prima casa si allarga ai proprietari di alloggi inidonei

ACQUISTO AGEVOLATO

La Cassazione ha chiarito il requisito del non possesso nello stesso Comune

Angelo Busani

Oltre 30 milioni di italiani hanno una casa in proprietà e la considerano come un vero tesoretto, sia dal punto di vista affettivo sia sotto un profilo patrimoniale. Lo sa anche il Fisco, che agevola l'abitazione principale (quella dove si abita), sottraendola all'Imu, e anche l'acquisto della cosiddetta "prima casa", mediante un forte sconto sulle tasse da pagare quando si stipula il rogito di compravendita: imposta di registro al 2% (anziché al 9%) e Iva al 4% invece che al 10%. Solo in presenza, però, di determinati presupposti (elencati nella scheda riportata qui sotto): ad esempio, non avere, in tutta Italia, la proprietà di un'altra abitazione acquistata con il beneficio fiscale e non avere la proprietà di un'altra abitazione nello stesso Comune. Quest'ultimo, in termini legali è definito come il requisito della "impossibilità". Da alcuni anni, tuttavia, questo presupposto della impossibilità è stato oggetto di una interpretazione molto restrittiva da parte dei giudici che se ne sono occupati (e quindi in senso favorevole al contribuente): spesso è stato deciso, infatti, che si considera come se non avesse alcuna proprietà chi già sia proprietario di una abitazione, ma dimostri che si tratta di una casa "non idonea" ad essere abitata. E ciò, in senso assai ampio: ad esempio perché si tratta di un edificio che necessita di lavori di ristrutturazione, o che è di dimensioni troppo ridotte rispetto alla famiglia del proprietario o, addirittura, in quanto il proprietario non ne può disporre perché l'ha data in locazione.

Questa interpretazione si è ben presto consolidata nelle decisioni dei giudici tributari, sia nelle commissioni provinciali e regionali, sia in Cassazione. Ma non senza scossoni, perché, contemporaneamente, la Cassazione ha adottato anche varie decisioni (scheda a lato) ove è stato affermato l'esatto contrario.

Norme e sentenze

Per comprendere bene il problema, occorre riportarsi agli anni 90, considerando che l'agevolazione era già vigente in Italia dal 1982: il Dl 16/1993 e il Dl 155/1993 introdussero la regola che il beneficio spettava anche chi già avesse una casa, se era dimostrata che si trattava di una casa "non idonea" a essere abitata. Ben presto però (dal 1° gennaio 1996) questa norma fu abolita perché dava luogo a interpretazioni discrezionali e contrastanti. Gli addetti ai lavori credero dunque che questa evoluzione normativa fosse da interpretare nel senso che il fatto di avere la proprietà di una abitazione nello stesso Comune impedisse, in ogni caso, l'agevolazione "prima casa" qualora si effettuasse un nuovo acquisto.

Senonché, dopo quasi 15 anni di silenzio sulla materia, la questione dell'idoneità della casa "preposseduta" è rispuntata con grande clamore: nelle decisioni della Cassazione 18128/2009 e 100/2010 (poi avallate anche dalla Corte costituzionale con la sentenza 203/2011) si è affermato che il contribuente, quando compra un'abitazione, può avere l'agevolazione "prima casa" anche se ha già la proprietà di una casa nello stesso Comune che però non sia idonea a essere abitata.

Le conclusioni

Forse alla questione è stata messa la parola "fine" dalla sentenza di Cassazione n. 2565/2018 (lo si desume dalla sua completezza e dalla sua profonda analisi del tema affrontato) nella quale è stato specificato che:

- L'agevolazione è in ogni caso impedita a chi già abbia la proprietà di una casa acquistata con l'agevolazione (a meno di non venderla prima del nuovo rogito d'acquisto o entro l'anno successivo);
- la proprietà di una abitazione nel medesimo Comune (non acquistata con l'agevolazione "prima casa") non impedisce di effettuare un nuovo acquisto agevolato se si tratta di una casa non idonea a essere abitata;
- questa idoneità può essere sia di tipo "soggettivo" (relativa alla situazione personale del contribuente: ad esempio, era un single, ora invece è sposato con prole), sia di tipo "oggettivo" (in relazione alle condizioni dell'edificio: ad esempio, perché fatiscente);
- nell'ambito della idoneità oggettiva rientra anche la "inidoneità giuridica", che si verifica nel caso in cui il proprietario dell'abitazione non la può utilizzare in quanto concessa in locazione ad altri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI

L'agevolazione "prima casa" quando si stipula il rogito di acquisto di una abitazione, è subordinata a una nutrita serie di requisiti.

Prima di tutto, lo sconto fiscale scatta solo se l'abitazione oggetto di acquisto non è censita in Catasto nelle categorie A/1 (appartamenti di lusso), A/8 (ville) e A/9 (castelli). L'acquirente deve risiedere (o

lavorare) nel Comune dove è situata la casa oggetto di acquisto oppure, in mancanza, deve stabilire la residenza in tale Comune entro 18 mesi dal rogito d'acquisto.

L'acquirente non deve avere la titolarità dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa (idonea a uso abitativo) ubicata nel medesimo Comune in cui è situata la casa che intende

comprare con l'agevolazione.

L'acquirente non deve avere la titolarità dei diritti di proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa, ovunque ubicata in Italia, acquistata con l'agevolazione "prima casa" (o, se abbia la titolarità di detti diritti, li deve alienare entro un anno dalla data del rogito di acquisto della nuova casa).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COME È CAMBIATA LA GIURISPRUDENZA

- 1 Nel 2009 la Cassazione inaugura l'orientamento giurisprudenziale per il quale, ai fini del bonus fiscale, ha rilevanza l'inidoneità della casa preposseduta: il contribuente che è proprietario nel medesimo Comune di una casa non idonea all'uso abitativo può comprare una casa con l'agevolazione "prima casa" **Cassazione 18128/2009 e 100/2010**
- 2 La tesi della Cassazione - che spunta dopo 15 anni in cui il problema non si era più posto - viene avallata dalla Corte costituzionale: il fatto di possedere una casa inidonea all'uso abitativo in un dato Comune non ostacola l'acquisto agevolato di un'altra casa nel medesimo Comune **Corte costituzionale 203/2011**
- 3 L'orientamento di Cassazione 18128/2009 e 100/2010 si consolida nella giurisprudenza di legittimità e di merito **Cassazione 3921/2014 e 21289/2014; Ctp Alessandria 22/2010, Ctp Matera 810/2011; Ctr Puglia 134/2013 e Ctr Lombardia 2970/2014 e 4272/2015**
- 4 La Cassazione inverte la sua giurisprudenza: la inidoneità della casa già posseduta non conta. Chi è proprietario di una casa nel medesimo Comune, idonea o inidonea all'uso abitativo, non può avvalersi dell'agevolazione "prima casa" **Cassazione 25646/2015, 25521/2016, 14740/2017, 19255/2017**
- 5 Contemporaneamente la Cassazione emana una giurisprudenza contrastante ove si afferma che la titolarità di un'abitazione inidonea non impedisce un nuovo acquisto agevolato nel medesimo Comune **Cassazione 2278/2016 e 27376/2017**
- 6 Ulteriore svolta della Cassazione:
 - la proprietà di una abitazione nel medesimo Comune impedisce l'agevolazione "prima casa" solo se si tratta del prepossesso di una casa idonea all'uso abitativo;
 - il prepossesso di una casa acquistata con l'agevolazione (ovunque essa sia ubicata) impedisce in ogni caso l'avvalimento dell'agevolazione;
 - l'inidoneità può essere sia soggettiva (in relazione al contribuente) che oggettiva (in relazione all'edificio) **Cassazione 2565/2018**
- 7 È rilevante solo l'inidoneità oggettiva della casa preposseduta; nel caso di inidoneità soggettiva, il contribuente non si può avvalere dell'agevolazione "prima casa" **Cassazione 8429/2018**
- 8 Punto finale: rilevano sia l'inidoneità soggettiva che oggettiva: in entrambi i casi il possesso di un'abitazione nello stesso Comune non impedisce l'agevolazione. È rilevante anche l'inidoneità "giuridica" (ad esempio, non è impedito il ricorso all'agevolazione a chi abbia la proprietà di una casa nel medesimo Comune, affittata ad altri) **Cassazione 19989/2018**

La guida
Ancora online il Focus sulle autorizzazioni per i lavori in casa

www.ilsole24ore.com/focus



Fisco
Ravvedimento: il decorso degli interessi è variabile

Il versamento tardivo delle imposte dirette guarda al ravvedimento operoso: interessi a decorso variabile. **Cerofolini, Pegorin e Ranocchi**

— a pagina 15

I QUOTIDIANI DIGITALI

IL QUOTIDIANO DEL FISCO

Integrità della cartella, la prova a carico del Fisco

Fino a quando tutte le cartelle di pagamento non saranno notificate tramite Pec ed allorché il destinatario di una busta contenente una cartella contesti il contenuto della medesima, rimarrà aperta una questione che spesso riemerge nell'ambito del contenzioso tributario. Si ipotizza, infatti, che un contribuente sostenga di aver ricevuto un plico con all'interno fogli bianchi: su chi incombe l'onere di fornire la dimostrazione del suo esatto contenuto?



La parte pubblica, quando un ricorrente eccepisce che una cartella notificata si presenta mancante di pagine, si costituisce in giudizio controdeducendo che la completezza dell'atto notificato si deve evincere dalle dichiarazioni che il messo notificatore riporta nel referto di notifica, le quali, stante la sua qualifica di pubblico ufficiale, sarebbero coperte da pubblica fede.

Tuttavia, che le attestazioni della relata possano far presumere la completezza del contenuto della busta non è pacifico, cosicché grava sull'Ader l'onere della prova della notifica della cartella nel suo contenuto integrale e la Ctr Sardegna ha accolto le doglianze del contribuente.

— Antonio Zappi

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianofisco.ilsole24ore.com

IL QUOTIDIANO DEL LAVORO

Conciliazione vita-lavoro: contratti da depositare

Devono essere depositati dalle aziende entro il 31 agosto, presso gli Ispettorati territoriali del lavoro, gli accordi collettivi che prevedono misure di conciliazione tra vita professionale e vita privata innovative e migliorative rispetto a quanto già previsto dalla legge e dal contratto collettivo nazionale di riferimento. È quanto previsto dall'articolo 25 del Dlgs 80/2015 e il successivo decreto del 12 settembre 2017 con i quali sono state stanziati le risorse per il 2017 e il 2018 e dettati i criteri per ottenere gli sgravi contributivi, effetto delle misure adottate. L'invio telematico previsto per fine mese si riferisce alla seconda fase, relativa ai contratti sottoscritti e depositati dal 1° novembre 2017 al 31 agosto 2018.

Il beneficio riguarda i datori di lavoro privati che abbiano sottoscritto e depositato un contratto collettivo aziendale - anche in recepimento di contratti collettivi territoriali - che preveda strumenti specifici di conciliazione tra vita professionale e vita privata dei lavoratori, innovativi rispetto al quadro legale e contrattuale in vigore. I datori che hanno presentato già una prima domanda di ammissione al beneficio, riferito al biennio al 2017-2018, non possono richiederlo una seconda volta.

— Pietro Gremigni

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianolavoro.ilsole24ore.com



L'I

IL SOCIAL IMPACT INVESTING E L'OPPORTUNITÀ PER LE AZIENDE DI GENERARE INNOVAZIONE SOCIALE CON PROFITTO

IL MENSILE DI MANAGEMENT DEL SOLE 24 ORE

Con Il Sole 24 ORE a € 6,90 in più*

*Offerta valida dall'11 luglio al 5 settembre



in abbonamento su www.shopping24.it

GRUPPO 24 ORE

L'IMPRESA
RIVISTA ITALIANA DI MANAGEMENT

IL NUOVO CORSO DEL WELFARE

La svolta della finanza verso un capitalismo etico

CORPORATE GOVERNANCE
Ascolto e prosperità, un nuovo mandato per Cda consapevoli

GENDER EQUALITY
Fattore strategico per il rinnovo della cultura aziendale

ENGAGEMENT 4.0
Il potere della comunicazione nell'era digitale

SOCIAL IMPACT INVESTING
Una nuova frontiera di investimento per le imprese

DOSSIER I LABIRINTORI DELLA CONSCENZA
Come la Rete cambia il lavoro
Di Gianna Martignetti

IN EDICOLA DALL'11 LUGLIO

www.limpresaonline.net