

Agevolazione prima casa applicabile se si possiede un'abitazione «inidonea»

Cassazione

Ma l'agenzia delle Entrate continua a ritenere illegittimo il beneficio

Angelo Busani

La proprietà di una casa “inidonea” non impedisce al contribuente di comprare un'altra abitazione con l'agevolazione “prima casa”: così decidendo (ordinanza n. 20981 del 22 luglio 2021) la Cassazione consolida dunque il suo orientamento, in contrasto con quello tuttora seguito dall'agenzia delle Entrate, la quale ritiene illegittimo l'avvalimento del beneficio fiscale da parte di chi già possieda una qualsiasi altra casa nel medesimo Comune.

Nel caso esaminato dalla Corte, si trattava della prepossidenza di un'abitazione di 47,81 metri quadrati (acquistata probabilmente senza l'agevolazione “prima casa”) abitata da una famiglia di cinque persone e ubicata nello stesso Comune nel quale era situata la casa oggetto del nuovo acquisto. Non si può non notare che quest'ultima compravendita è stata stipulata nel 2008 e che il relativo iter giudiziario è terminato, appunto, nel 2021; il tutto per una questione che francamente potrebbe decidersi nel giro di pochi minuti.

Se, dunque, si mettono in fila le recenti decisioni che la Cassazione ha emanato in questa materia

(operazione non facile, in quanto non sono tutte omogenee), attualmente l'orientamento prevalente dovrebbe essere il seguente:

a) l'inidoneità della casa preposseduta permette un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza non acquistata con l'agevolazione “prima casa” e ubicata nel medesimo Comune nel quale è ubicata la casa oggetto del nuovo acquisto;

b) l'inidoneità della casa preposseduta non permette, invece, un nuovo acquisto agevolato qualora si tratti di una prepossidenza, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione “prima casa”, derivando la differenza, con la fattispecie al punto precedente, dalla considerazione che, secondo il disposto della legislazione in materia, la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà, non acquistata con l'agevolazione “prima casa”, non impedisce un nuovo acquisto agevolato, mentre lo impedisce la prepossidenza di un diritto di nuda proprietà acquistato con l'agevolazione “prima casa” (quindi, non c'è modo di dar ingresso a un giudizio di inidoneità della prepossidenza comprata con l'agevolazione “prima casa”);

c) l'inidoneità potrenne essere conseguente sia a fattori soggettivi, sia a fattori oggettivi di qualsiasi natura e specie e, tra questi ultimi, dovrebbe essere ricompresa anche la fattispecie dell'inidoneità “giuridica” (e cioè il fatto che, ad esempio, la casa preposseduta sia indisponibile per la sussistenza di un contratto di locazione).